

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung  
 - Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Bürger 1 26.01.2018	<p>Durch die Bautätigkeit der vergangenen Jahre (Neubau von drei Wohngebäuden in der Albrechtstraße und Bau eines Spielplatzes) gibt es zu wenige Parkplätze in der Albrechtstraße und Leopoldstraße. Es wird befürchtet, dass sich durch den geplanten Neubau der Parkraum-mangel noch verstärken könnte und zusätzliche Lärmbelästigungen für die Anwohner entstehen.</p> <p>Statt dem Wohnungsneubau sollte auf den Flächen lieber ein öffentlicher Parkplatz für die Bewohner des Kanarings, der Leopoldstraße, der Albrechtstraße, Gäste der LGS und der Bahn realisiert werden.</p>	<p>Nach § 37 Landesbauordnung ist pro Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen. Zusätzlich hierzu sind bei dem Bauprojekt weitere 0,25 (Besucher-) Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen, wodurch sich ein Stellplatzschlüssel von 1,25 ergibt. Für die somit erforderlichen 14 Stellplätze ist ausreichend Platz auf dem Grundstück vorhanden. Zudem sind 22 überdachte Fahrradstellplätze geplant. Es ist daher davon auszugehen, dass sich der Wohnungsneubau nicht negativ auf die Parkraumsituation im Umfeld auswirken wird.</p> <p>Durch einen öffentlichen Parkplatz würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbunden eine höhere Lärmbelastung für das Gebiet entstehen. Dies soll im Interesse gesunder Wohnverhältnisse vermieden werden. Angesichts der aktuellen Wohnraumknappheit ist es dringend erforderlich Wohnbauprojekte, insbesondere im unteren Preissegment zu fördern. Durch den Neubau entsteht zu 100% geförderter Wohnungsbau.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung</p>
2	Bürger 2 27.07.2018	<p>Gegen das Bauvorhaben auf den Flurstücken 24324/12 und 24324/13 (Kleinfeld-Nord Leopoldstraße) wird mit folgender Begründung Widerspruch erhoben:</p> <p>Als Eigentümer von einem Supermarkt und 4 Häusern mit 7 Mietpartien und als direkter Nachbar wird der Nutzungsänderung absolut widersprochen. Außerdem soll das Grundstück (des Bürgers 2) nicht mehr im Bebauungsplan einbezogen werden, obwohl Interesse daran besteht. Seit fast einem Jahr wurden von der Stadt Lahr sämtliche Informationen verwehrt und/oder ein geplanter Neubau bestritten.</p>	<p>Das Ziel des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD, 5. Änderung, ist die Schaffung von neuem Baurecht auf den Flurstücken 24324/12 und /13 zur Etablierung von sozialem Wohnraum im Innenbereich der Stadt. Der Anstoß hierzu war die Erforderlichkeit, benötigten Wohnraum unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu schaffen. Die Bebauung der Flurstücke folgt dem Gebot der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Dieses Gebot hat den Zweck zur Minimierung des „Flächenverbrauchs“ durch sich in die „grüne Wiese“ ausdehnende Siedlungsstrukturen. Die erwähnten Flurstücke</p>	Zurückweisung

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung  
 - Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
			<p>sind zur Verwirklichung der genannten Ziele prädestiniert, weshalb die Aufstellung des genannten Bebauungsplans vom Gemeinderat beschlossen wurde. Der Gemeinderat folgte damit dem Grundsatz des § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Damit die genannten Ziele des Bebauungsplans (Schaffung von sozialem Wohnraum im Innenbereich auf den genannten Grundstücken) erfüllt werden können, ist unter anderem die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke eine Grundvoraussetzung. Die Einbeziehung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 25584 und die damit folgenden Gespräche mit dem Grundstückseigentümer hatten zum Zweck in Erfahrung zu bringen, ob von Seiten des Grundstückseigentümers Interesse daran besteht, Flächen für eine Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug der Stadt zu verkaufen. Der Grundstückseigentümer vertrat sein Interesse, aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sein Grundstück im nördlichen Bereich einer Bebaubarkeit zuführen zu wollen. Interesse an der Verwirklichung der gezeigten Erschließungsvariante und einem Verkauf der benötigten Flächen bestand jedoch nicht. Dies wurde auch so den Vertretern der Stadt in den Gesprächen vom Grundstückseigentümer deutlich gemacht.</p> <p>Da die geplante Erschließungsvariante auf diese Weise nicht durchführbar war, musste eine alternative Er-</p>	

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung  
 - Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>U.a. sind hier auch folgende Punkte zu beachten:</p> <p><b>Sicherheitsaspekte -</b>                      Das Gefühl von Sicherheit und des Wohlfühlens existieren nicht mehr. Diebstahl, Einbruch, Störungen, Sachbeschädigungen, Verschmutzungen und Belästigungen nehmen zu. Täglich wird das Grundstück als Durchgang benutzt, es wird über Zäune und Tore geklettert, kommt zu Anfeindungen und Bedrohungen.</p>	<p>schließungslösung gefunden werden, die auf Flächen des Grundstücks Nr. 25584 nicht mehr angewiesen war.</p> <p>Die Bebauung des Grundstücks Nr. 25584 war und ist kein Bestandteil des oben erläuterten städtebaulichen Ziels des Bebauungsplans, weshalb es auch nicht Bestandteil der Planung wurde. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch (§ 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Dies gilt auch sinngemäß für die Einbeziehung von Grundstücken als Teilbestandteil einer Bebauungsplanaufstellung.</p> <p>Dem Grundstückseigentümer wurden demnach keine Informationen verwehrt. Auch wurde nie bestritten, dass ein Neubau geplant ist, da dies der Grund war, warum die Verwaltung mit dem Grundstückseigentümer Kontakt aufnahm und ihn in einem persönlichen Gespräch über die Planung informierte.</p> <p>Insofern die vom Bürger geschilderte Situation von Kriminalität und Vandalismus zutrifft, handelt es sich hierbei um ein ernstzunehmendes Problem, welches einer Lösung bedarf. Die Herstellung und Sicherung der allgemeinen Sicherheit fällt jedoch in den Aufgabenbereich der Polizei und kann nicht über das Bebauungsplanverfahren geregelt, bez. gelöst werden.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung  
 - Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p><b>Parkplatzmangel, Grundstückszufahrten und Verkehrsaufkommen -</b>                      Da jetzt schon keine Parkplätze hier im nächsten Umfeld zur Verfügung stehen, wird immer wieder mehr und mehr das Grundstück von unbefugten Fremden zugeparkt. Immer wieder wird man eingeparkt. Der Supermarkt wird Probleme mit der Belieferung bekommen. Es gibt jetzt schon oft Probleme, dass die Lieferanten wegen der unzählig geparkten Fahrzeuge nur schwer durchkommen. Das Gleiche trifft auch auf den Müllwagen zu, der beim Rückwärtsfahren in die Leopoldstraße auch schon mal nicht ganz durch kommt.</p> <p>Da wir in unserem Viertel jetzt schon ein extrem hohes Verkehrsaufkommen haben, ist es unzumutbar und verantwortungslos, den Bürgern noch mehr zuzumuten. Die Hofein- und -ausfahrt wird jetzt schon als Umgehungsstraße zur Leopoldstraße genutzt. Wenn dann noch zusätzlicher Verkehr auf der Rückseite stattfindet, ist es kaum vorstellbar, was dann los ist. Unterstützung von polizeilicher Seite kommt auch nicht, wenn der Hof zugeparkt wird, da die Abschleppkosten und Beauftragung selbst zu tragen sind.</p>	<p>Bei dem Vorhaben der Wohnbau Stadt Lahr GmbH in der Leopoldstraße, handelt es sich um einen Wohnungsneubau durch den elf öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden sollen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich durch das Vorhaben die Kriminalität im Umfeld erhöht.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Bürger 1</p> <p>Bei der unbefriedigenden Parksituation im Umfeld handelt es sich in erster Linie um ein Problem, das durch verkehrsrechtliche Maßnahmen zu regeln ist, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Angesichts der zur Verfügung gestellten neuen Stellplätze auf dem Baugrundstück sind Verschlechterungen für Anlieferung oder Abfallentsorgung nicht zu erwarten. Für die vorherige Kleingartennutzung gab es keine Stellplätze auf den jeweiligen Parzellen.</p> <p>Wie auch unten durch Bürger 2 geschildert, handelt es sich bei der Erschließungsstraße für die geplante Wohnbebauung um eine ruhige Nebenstraße. Dies wird sich durch 11 neue Wohnungen (anstelle von mehreren Kleingärten) nur unwesentlich ändern.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung  
 - Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p><b>Lärmbelastung -</b>                      Durch die Bundesstraße 3 wird die Lärmbelastung immer größer, oft durch die ganze Nacht. Wenn dann auf der Rückseite auch noch weiterer Verkehr stattfinden wird und dann noch durch die neu geplante Häuserfront der Schallpegel steigt, werden die Wohnungen nicht mehr zu vermieten sein. Die Mieter beklagen sich zunehmend, dass kein Fenster mehr aufgemacht werden kann. Nicht nur wegen des Lärms, sondern auch wegen der verschmutzten Luft. Wenn dann auch noch der Verkehr vom geplanten Neubau dazu kommt, weiß jeder kluge Kopf, dass sich Lärm überproportional erhöht. Es kann doch nicht sein, dass jetzt vor Schlafzimmern von der Stadt Lahr auch noch ein Parkplatz gebaut wird.</p> <p><b>Wertminderung -</b>                      Durch die weiteren Belastungen ist jetzt schon abzusehen, wie der Wert der Immobilien abnimmt. Es ist auch immer schwieriger, gute Mieter zu bekommen, die die jetzt schon herrschende schlechte Wohnsituation wenigstens für wenige Jahre hinnehmen wollen.</p>	<p>Zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans wurde im Rahmen der Offenlage ein öffentlich einsehbares Lärmschutzgutachten erstellt. Daraus geht hervor, welche Vorgaben eingehalten werden müssen, damit an dieser Stelle gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Hierzu zählen unter anderem Auflagen an die Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen sowie Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft zeigen die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung, dass durch die Änderung des Bebauungsplans sowohl Erhöhungen als auch Minderungen der Beurteilungspegel zu erwarten sind. Selbst an den Immissionsorten mit wahrnehmbaren Steigerungen der Beurteilungspegel werden die Immissionsgrenzwerte, aufgrund der vergleichsweise geringen Grundbelastung, weiterhin deutlich unterschritten. Es ist somit keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung zu erwarten.</p> <p>Der vom Bürger befürchtete Wertverlust durch die Baustelle in seinem direkten Wohnumfeld ist als privatwirtschaftlicher Belang zu werten. Im Bauleitplanverfahren finden privatwirtschaftliche Beläge keine vorrangige Berücksichtigung, da gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch dem Wohl der Allgemeinheit und nicht Einzelner entsprochen werden soll. Eine sich auch von</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung  
 - Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p><b>Feuerwehr - Brandschutz -</b>                      Die Feuerwehr hat über den momentanen Fußweg / kleine einspurige Straße keine vernünftige Zufahrt. Der Bürgerverein von Dinglingen, der auch gegen den geplanten Bau ist, teilte mit, dass die Feuerwehr sogar am Königsberg Ring Probleme mit der Zufahrt schon auf angeblich normalen Straßen und es mussten weitere Maßnahmen, u.a. durch Parkverbot, unternommen werden. Es ist abzusehen, dass dann auch hier der momentane Bestand für alle Anwohner Einschneidungen geben wird. Durch das ungeplante Vorgehen wird sich der Rattenschwanz verlängern und die momentanen Anwohner noch mehr beschnitten werden.</p> <p><b>Verlust der grünen Oase -</b>                      Die Kündigungen, das Auflösen der Kleingärten, die ja auch nicht ganz regelkonform waren, mindert die Lebensqualität vom ganzen Umfeld. U.a. Verschlechterung der Luft, wenn diese Gärten nicht wieder aktiviert werden.                      Die momentane Sackgasse hat sich inzwischen zu einer schönen Spielstraße entwickelt, diese würde auch wegfallen.</p>	<p>der Dimensionierung in die nähere Umgebung einfügende hochwertige Nutzung wie Wohnen führt zudem nicht zu einer Wertminderung für das Nachbargrundstück.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Grundstücks für die Feuerwehr wurde im Vorfeld der Planung geprüft. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft, durch die die Zufahrt für die Feuerwehr und auch die Abfallentsorgung erleichtert werden könnte. Durch Rücksprache mit dem Leiter der Feuerwehr konnte jedoch sichergestellt werden, dass die Erschließung des Grundstücks auch ohne eine der Varianten, wie dem Grundstückserwerb von angrenzenden Flächen oder den Anschluss der Leopoldstraße an die B3, auf jeden Fall gewährleistet ist. Verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie das Einrichten von Halteverbotsbereichen, sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Angesicht der aktuellen Wohnraumknappheit ist es dringend erforderlich, das Baugebiet zu realisieren. Durch die zentrale Lage ist das Gebiet eine ideale Nachverdichtungsfläche zur Innenentwicklungsförderung. Aus diesem Grund ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle als dringlicher zu erachten, als die Nutzung durch Kleingärten. Zur Ermittlung der geeigneten Dichte diene die umliegende Bestandsbebauung als Orientierung. Mit drei Vollgeschossen fügt sich das neue Wohngebäude harmonisch in die Umgebungsbe-</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p>

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung  
- Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 27. Juli 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Wenn das Bauvorhaben wirklich gegen den Widerspruch aller Anwohner und Bewohner der ganzen Umgebung durchgezogen werden soll, wäre es wenigstens zu überdenken, ob der Bau nicht auch in einer kleineren Version verwirklicht werden könnte.	bauung ein und aus ökologischen Gesichtsründen wurde zudem eine Dachbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt.	

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin