

Bebauungsplan ALTENBERG

Information zum Bürgerentscheid am 26. März 2017

Erläuterung des Verfahrensstandes

Zum Bebauungsplanverfahren allgemein

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein mehrstufiges Planungsverfahren. Das Verfahren startet mit dem Aufstellungsbeschluss. Es folgt eine erste Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) und danach mindestens eine weitere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage). Die frühzeitige Beteiligung erfolgt in der Regel auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts, die Offenlage auf Grundlage eines Entwurfs des Bebauungsplanes. Am Ende des Verfahrens muss der Gemeinderat alle im Verfahren vorgetragenen und ermittelten Belange (z.B. Eigentümerinteressen, Bedarf an Wohnungen, Naturschutz, Verkehr, usw.) bewerten und mit- und untereinander abwägen. Das Ergebnis dieser Abwägung ist dann der Bebauungsplan, der als Satzung beschlossen wird.

Stand des Bebauungsplanverfahrens Altenberg, 1. Änderung

Den Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan ALTENBERG hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. Juli 2016 mit 21 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen gefasst. Ein Mitglied konnte aus Gründen der Befangenheit nicht mitstimmen. Drei Stadträte waren nicht anwesend. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchzuführen und dem städtebaulichen Konzept für die Beteiligung zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 08.08.2016 bis zum 16.09.2016. Die Ergebnisse wurden öffentlich zugänglich gemacht und in einer Informationsveranstaltung präsentiert. Eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ist erst nach dem Bürgerentscheid wieder zulässig.

Bürgerbegehren und Bürgerentscheid

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2016 wurde das gegen den Aufstellungsbeschluss eingereichte Bürgerbegehren zugelassen und bestimmt, dass der **Bürgerentscheid am 26.03.2017** stattfindet. Die Abstimmungsfrage lautet:

„Sind Sie dafür, dass der Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2016 zur Aufstellung des Bebauungsplans ALTENBERG (1. Änderung des Bebauungsplans ALTENBERG) aufgehoben wird?“

Gemeindeorgane

Oberbürgermeister

Der Bereich Altenberg mit seinen Denkmälern verfällt und verwildert zusehends. Der dortige Kindergarten ist dringend sanierungsbedürftig. Der Reichswaisenhaus-Verein als Eigentümer der gut sechs Hektar großen privaten Fläche ist mangels Einnahmemöglichkeiten nicht in der Lage, die Gebäude im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten und das Gelände zu pflegen. Auch die Arbeiterwohlfahrt als langjähriger Pächter hat keinen Bedarf mehr an einer weiteren Nutzung.

Der aktuell gültige Bebauungsplan von 1967 schreibt für den bebaubaren Teilbereich die Nutzungsart „Reichswaisenhaus“ vor. Ohne Planänderung ist damit eine wirtschaftliche Perspektive und Zukunftssicherung für das wertvolle Areal nicht erreichbar. Eine Entwicklung in Richtung Wohnbebauung mit der Erweiterung des Kindergartens sowie der Umnutzung und Rettung des Reichswaisenhauses und des

Vertrauenspersonen Bürgerbegehren

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Lahr

Lahr wächst. Schnell. Nachdem in der Oststadt bereits auf dem ehemaligen Kasernenareal 460 Wohnungen gebaut wurden, im Baugebiet Hagedorn weitere 43 Wohnungen entstehen und auch das Baugebiet Hosenmatten II nach Fertigstellung 280 Wohnungen bieten soll, plant ein Investor nun 140 hochpreisige Wohnungen am Altenberg.

Das verschärft unseres Erachtens die Probleme aller Lahrer. Verkraften unsere Straßen dieses überdurchschnittliche Wachstum? Bedeutet das weiter schnell steigende Mieten? Kann die Stadt in dem notwendigen Umfang Angebote für Kinder und Jugendliche schaffen? Soll die Natur in Lahr für renditestarke Investitionen Einzelner weiter weichen? Wo kommt das Geld für die Anbindung, die Baukontrolle und Verwaltung dieses neuen Baugebietes her?

Thaederhauses sind für die Gesamtstadt und für das Gelände eine gut geeignete Lösung.

Angesichts weiterhin überdurchschnittlich steigender Einwohnerzahlen braucht Lahr für alle Bevölkerungsschichten ein attraktives Wohnraumangebot. Daher verfolgt die Stadt seit Jahren erfolgreich die Strategie, an dafür geeigneten Stellen Wohnungsbau zu ermöglichen, auch am Altenberg. Die hier vorgesehenen unterschiedlichen Bauformen würden innenstadtnahen Wohnraum für junge und ältere Menschen, für Familien und Singles schaffen.

Den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung fasste der Gemeinderat mit deutlicher Mehrheit. Die dabei zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist lediglich ein Zwischenstand innerhalb eines mehrstufigen Verfahrens. Auf dem Weg dahin wurde bereits die Baudichte reduziert und die Kitanutzung in die Planung integriert. Auch berücksichtigt das Konzept die Ergebnisse von verschiedenen Fachgutachten zu Naturschutz, Straßenverkehr oder Regenwasserentsorgung. Im folgenden Planungsverlauf kann auf weitere Vorgaben wie zum Beispiel verbindliche Reduzierungen der Baudichte und der Wohnflächen sowie eine soziale Komponente hingearbeitet werden.

Oberstes Ziel der Stadt ist es, am Altenberg ein attraktives, ökologisch hochwertiges und sich harmonisch in die Umgebung einfügendes Wohngebiet zu ermöglichen. Ein Beleg für diesen Anspruch ist, dass rund die Hälfte des Grundstücks dauerhaft als nicht überbaubare Grünfläche gesichert werden soll. Dies alles funktioniert nur, wenn der Bebauungsplan von 1967 so angepasst werden kann, dass die baulichen und natürlichen Qualitäten des Areals gesichert und weiterentwickelt werden können.

Deshalb „Nein“ zum Stillstand – Gegen Planungsstopp!

Gemeinderat Stadt Lahr

Pro

Die Mehrheit im Gemeinderat gab grünes Licht zur Bebauungsplan-Änderung und damit den Startschuss zur planungsrechtlichen Weiterentwicklung am Altvater. Mit dem Projekt wird dem großen Wohnraumbedarf in Lahr Rechnung getragen und es geht eine deutliche Aufwertung des Areals mitsamt

Wir sind der Meinung, dass die Bürger der Oststadt Lahr bereits jetzt die Belastungsgrenze erreicht haben! Doch unsere Bedenken wurden nicht ernst genommen. Zwei Jahre hatten Verwaltung, Gemeinderat und Investor Zeit, an dem Projekt zu arbeiten. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan ist unserer Meinung nach zu massiv und gewaltig.

Stimmen Sie deshalb gegen den Bebauungsplan und Sagen auch Sie „Ja - für ein liebenswertes Lahr!“ Zeigen Sie mit Ihrer Stimme am 26. März, dass es so nicht weiter gehen kann.

Am Altenberg soll nicht gebaut werden weil ...

... Lahr nicht noch mehr Verkehr ertragen kann. Wo viel Wohnraum entsteht, muss auch die Infrastruktur des Verkehrs ausgebaut werden. Doch die „Ader“ von Lahr, die B415, hat ihre maximale Kapazität erreicht. Laut einer vor drei Jahren durchgeführten Verkehrszählung musste die Bundesstraße schon dort über 18.000 Fahrzeuge im Laufe von 24 h aushalten. Der Pendler kennt das allmorgendliche Stop-and-Go. Der Fahrradfahrer weiß um die Gefahren. Wie auch die zahlreichen Fußgänger oder Schulkinder, die eine der drei in der Oststadt ansässigen Schulen besuchen. Neben den Schulen befinden sich auch zahlreiche Arbeitgeber und das Klinikum in diesem Gebiet. Mehr Verkehr gibt es auch aufgrund der Baugebiete Kasernenareal, Hosenmatten und Hagedorn. Auch die Parkplatzsituation rund um das Klinikum ist ausgereizt. Auf der Zufahrt zum neuen Baugebiet, der Altvaterstraße, ist nicht einmal ein reibungsloser Begegnungsverkehr möglich. Lösungen sind nicht in Sicht. Wir wollen nicht noch mehr Stau. Wir wollen sichere Schulwege.

... die Mietpreise dadurch steigen werden. In Lahr werden viele Wohnungen gebaut. Besonders im niedrigen Preissegment besteht für Familien, Alleinerziehende, junge Menschen und Menschen mit geringen Einkommen Bedarf. Doch die am Altenberg geplanten, hochpreisigen Wohneinheiten werden insbesondere Investoren anlocken, die über hohe Mieten eine interessante Rendite erzielen wollen. Hier wird Lahr oft als Einzugsgebiet der Universitätsstadt Freiburg offeriert. Kommen diese Wohnungen auf den Markt, sorgen die dort angebotenen Preise auch für einen generellen Anstieg der Mieten in Lahr. Denn einen offiziellen Mietspiegel in Lahr gibt es nicht und so vergleicht jeder Vermieter sein Angebot mit denen aus Zeitung und Internet.

seiner Denkmale damit einher. Die Möglichkeit der Neunutzung der Denkmale zur Absicherung deren Erhalts wird ausdrücklich begrüßt. Die Reduzierung der Baudichte, die im bisherigen Abstimmungsprozess erfolgte, wird positiv aufgenommen, so dass sich die Bebauung nun grundsätzlich gut in ihr Umfeld einfügt. Eine nochmalige Reduzierung im Bereich der Denkmale sollte im folgenden Planungsprozess geprüft werden. Weitere zentrale Kernpunkte sind: Die im Gebiet zu regelnde Entwässerung muss durch den Vorhabenträger gelöst werden. Der an gesetzliche Vorgaben geknüpfte Natur- und Artenschutz ist konsequent zu berücksichtigen. Ein Gestaltungshandbuch zur Sicherung der städtebaulichen Anforderungen muss Bestandteil des Bebauungsplans sein bzw. vertraglich sichergestellt werden. Dem verstärkt im Fokus stehenden Thema Verkehr ist besonders Rechnung zu tragen. Bereits heute bestehende Verkehrsprobleme sollen frühzeitig angegangen werden, Lösungsansätze wie z.B. Bewohnerparkzonen geprüft werden. Das Projekt ist aufmerksam zu begleiten. Für das gesamte Verfahren ist eine permanente Prüfung und Kontrolle wichtig, damit das Vorhaben im Einklang mit dem Allgemeinwohl verwirklicht wird. Die Überprüfung der bisher aufgeworfenen Fragen zu Wohnraumbedarf, Verkehr, Naturschutz, Klima, Entwässerung und Geologie durch die beauftragten Fachbüros ergaben schlüssige Lösungen, die eindeutig für eine Weiterführung der Planungen sprechen.

Kontra

Eine Minderheit im Gemeinderat spricht sich gegen den neuen Bebauungsplan aus. Deren Argumente sind:

Bei einer Fortführung des Verfahrens wird ein einzigartiges Landschaftsbild und ein hochwertiger Naturraum zerstört. Das Erscheinungsbild der historischen Gebäude wird durch die Neubauten massiv beeinträchtigt, da die Bebauung zu dicht und die geplanten Häuser zu hoch sind. Die schon jetzt bestehenden Verkehrsprobleme werden verstärkt. Die dichte Bebauung wird die vom Wald kommende Kaltluftzufuhr für die Oststadt behindern, zumal viel Wald gerodet werden soll. Vereinzelt wird auch ein grundsätzlicher Verzicht auf eine Bebauung beim Altvater gefordert.

... zuerst die Kita- und Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden müssen. Wer in Lahr einen Hort-, Kita- oder Betreuungsplatz sucht, kennt je nach Stadtteil mehr oder weniger lange Wartelisten. Insbesondere die Grundschulsituation in der Oststadt kann aufgrund fehlender Plätze als kritisch angesehen werden, wie auch die Möglichkeit, eine Ganztagsbetreuung für die Kinder berufstätiger Mütter zu finden. Ein Grund hierfür ist die überdurchschnittlich starke Expansion der Oststadt. Die Angebote für junge Familien können nicht so schnell erweitert werden, wie Wohnraum angeboten wird. Durch ca. 300 neue Einwohner am Altenberg wird dieses Problem weiter verschärft. Dabei könnte das Areal doch die Lösung sein! Das Reichswaisenhaus wäre für den Ausbau einer verkehrsberuhigten und naturnahen Betreuung von Kindern und Schülern prädestiniert.

... gewachsene Natur für maximale Bebauung weichen muss. Das Plangebiet umfasst 70.000 m², davon 24.200 m² Wald! Bis zu 10.200 m² Wald könnten durch Bebauung und Umwandlung betroffen sein. Dies hat auch den Verlust an Lebensräumen besonders und streng geschützter Arten zur Folge. Die Natur und der freie Blick darauf sind für uns schützenswert und ein Synonym für die Lebensqualität in Lahr.

... das Areal weiterhin für soziale Zwecke genutzt werden soll. Das Reichswaisenhaus ist ein Teil der Lahrer Geschichte. Es steht symbolisch für die Erfolgsgeschichte eines Sozialprojektes und sozialer Reformpolitik, für die Spendenbereitschaft der Bevölkerung, Recycling und die damalige Wirtschaft in Lahr. Diese Symbolik und die Fernwirkung des Denkmals soll erhalten bleiben. Eine weitere, soziale Nutzung drängt sich geradezu auf. Diese kann durchaus auch durch den Verkauf von Teilflächen zur privaten Nutzung finanziert werden.

... der durch die DBA Deutsche Bauwert vorgelegte Plan eine viel zu dichte, massive Bebauung vorsieht. 8 Gebäude mit 4 ½ Stockwerken, 14 Einfamilien- und 3 Doppelhäuser bedeuten vielleicht maximalen Ertrag für den Investor. Doch unserer Meinung nach sieht jeder, der sich etwas genauer mit dem Projekt beschäftigt, daß der Altenberg dieses Volumen nicht verkraftet und optisch ein weiterer Lahrer Berg verwüstet wird.

www.lahr.de/bebauungsplaene

www.bi-altenberg-lahr.info

Erläuterung des Verfahrens nach dem Bürgerentscheid

Der Bürgerentscheid ist in der Weise entschieden, wie die Mehrheit die Frage beantwortet hat. Voraussetzung für die Verbindlichkeit des Ergebnisses ist aber, dass die Mehrheit, also die Ja- bzw. Nein-Stimmen (nicht die Zahl der Abstimmenden insgesamt) mindestens 20 % der Stimmberechtigten beträgt (Quorum).

Bei Bejahung der Abstimmungsfrage

Wird die Abstimmungsfrage mehrheitlich mit „Ja“ beantwortet und das Quorum erreicht, so ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates aufgehoben und das Bebauungsplanverfahren beendet. Der derzeit gültige Bebauungsplan bleibt unverändert bestehen und innerhalb von drei Jahren darf auch kein neues Verfahren zur Änderung eingeleitet werden, außer durch einen erneuten Bürgerentscheid.

Bei Verneinung der Abstimmungsfrage

Wird die Abstimmungsfrage mehrheitlich mit „Nein“ beantwortet und das Quorum erreicht, so geht das Bebauungsplanverfahren weiter. Über die weiteren Verfahrensschritte und den Inhalt des Bebauungsplans entscheidet der Gemeinderat. Ein (weiterer) Bürgerentscheid ist hierüber rechtlich ausgeschlossen.

Bei Nichterreichen des Quorums

Wird das Quorum nicht erreicht, so entscheidet der Gemeinderat (erneut) darüber, ob der Aufstellungsbeschluss aufgehoben oder das Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird.