

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen zum Thema **Sonstiges** (frühzeitige Beteiligung vom 8. August – 16. September 2016)

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, stichwortartig zusammengefasst	Auswertung
	<b>Wertminderung des Grundstücks</b>	
Nr. 8	Abwertung der bisherigen Wohngebäude durch gesteigerten <u>Verkehr</u> (auch ohne Schutterparallele) mit damit einhergehendem Wertverlust der Bestandsimmobilien	Von einer Wertminderung kann auf Grund der geplanten Bebauung nicht ausgegangen werden. Ein qualitativ hochwertiges Wohnen im angrenzenden Bereich wertet den Standort in Bezug auf den Bodenwert eindeutig auf, da eine ungepflegte Brache beseitigt wird. Ein Bebauungsplan, der ein Wohngebiet festsetzt, schafft auch Planungssicherheit für die Anwohner.
Nr. 64	Die Immobilienwerte werden sich verschlechtern, was uns auch im Hinblick auf die Weitergabe an die nächste Generation verstimmt.	
Nr. 80	Besorgt, dass die <u>geplanten Neubauten</u> eine Wertminderung meines Hauses mit sich bringt.	
Nr. 80	Es müsste durch Auflagen der Stadt sichergestellt werden, dass der Preis und Qualität der neuen Wohneinheiten den Wert der umliegend existierenden Liegenschaften nicht beeinträchtigt.	
	<b>Mangelnde Information</b>	Das Bebauungsplanverfahren wurde erst begonnen. Vor dem Aufstellungsbeschluss gab es eine Informationsveranstaltung des Investors mit den Fachbüros zusammen, so dass umfassend Auskunft gegeben werden konnte. Es findet keine Informationsunterschlagung statt. Die verfahrensrelevanten Unterlagen sind verfügbar und die Verfahrensschritte (TA und Rat) öffentlich. Ohne rechtliche Verpflichtung hat die Verwaltung das zweistufige Regelverfahren für den Bebauungsplan empfohlen, um die Bürgerschaft qualifiziert einbinden zu können.
Nr. 18	Bürgerinitiative Altenberg hat aufgeklärt. Die Informationen haben gezeigt, wie einschneidend die Bebauung sein wird.	
Nr. 74	Mangelhafte Information der Bürger Lahrs. Gezielte und Gewollte Informationsunterschlagung.	
Nr. 74	Großprojekte müssen den Bürgern Lahrs ausreichend beschrieben und zugänglich gemacht werden bevor der Gemeinderat abstimmt.	
Nr. 74	Führt zu Politikverdrossenheit.	
	<b>Bürgerbeteiligung</b>	Die Planung ist auf Grund des Bevölkerungswachstums und durch die Wiedernutzung mindergenutzten Innenbereichs im öffentlichen Interesse. Großflächiges
Nr. 16	Kein öffentliches Interesse, sondern Gewinn eines privaten Investors.	
Nr. 27	Keine frühzeitige und wirklich ausreichende Einbindung im Vorfeld aller betroffenen Bürger und auch der Bürger, die nicht direkt betroffen sind, bei so einem großen Bauprojekt, was das Gesicht von Lahr verändern wird.	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen zum Thema **Sonstiges** (frühzeitige Beteiligung vom 8. August – 16. September 2016)

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, stichwortartig zusammengefasst	Auswertung
Nr. 67	Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Allgemeinen und der Anwohner im speziellen lässt ebenfalls zu wünschen.	<p>privates Bauland liegt seit Jahren brach und verwildert. Die Stadt Lahr wächst überdurchschnittlich stark. Sämtliche Wohnprojekte der letzten Jahre wurden in Rekordzeit umgesetzt und vermarktet. Auch für dieses Areal liegen bereits zahlreiche Interessensbekundungen vor. Der Verein Deutsches Reichswaisenhaus ist nicht in der Lage, das Areal mit seinen Gebäuden dauerhaft zu erhalten und zu nutzen. Die Arbeiterwohlfahrt hat keine sinnvolle Weiternutzung gefunden. Die Umnutzung zu einem Wohnquartier ist sinnvoll. Die Verwaltung und die Politik suchen immer den Kontakt mit der Bürgerschaft, um die Planung zu verbessern, dafür stehen 2 Beteiligungsstufen zur Verfügung.</p>
Nr. 74	Planung nicht im Interesse der Bürger von Lahr	
Nr. 74	Schnelles Schaffen von Fakten durch Stadtverwaltung und Bauwert, um so den Bürgern die Möglichkeit des Einspruchs und die Auseinandersetzung und fundierte Informationsgewinnung zu nehmen.	
Nr. 77	Projekt hat keine positive Resonanz in der Bevölkerung	
Nr. 84	Es sollte auf die Anliegen und berechtigten Bedenken der Bürger in dieser Angelegenheit gehört und Rücksicht genommen werden.	
Nr. 84	Die Stadt hat die Pflicht und die Aufgabe die Interessen der Bürger und nicht nur die Interessen einzelner Personen (Investor) zu vertreten.	

<b>Untersuchungen/ Gutachten unzureichend, nicht neutral</b>		
Nr. 14	Unabhängige Gutachten sind erforderlich	<p>Die Gutachten wurden in Abstimmung mit der Verwaltung vom Investor beauftragt. Dies ist übliche Praxis, wenn es sich um ein privates Grundstück handelt. Die Verwaltung ist angewiesen, externe Kosten dem Begünstigten aufzuerlegen. Als Beispiele ähnlichen Vorgehens können zahlreiche Bebauungsplanverfahren benannt werden. Es handelt sich um sehr kompetente und renommierte Fachbüros, die seit Jahrzehnten gute Arbeit leisten. Ein Fachbüro kann es sich nicht leisten, ein „Gefälligkeitsgutachten“ zu erstellen. Die Gutachten werden im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden (z.B. Land-</p>
Nr. 26	Wo ist ein Gutachten von der Sicherheitsfachkraft? [Zufahrt Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge]	
Nr. 37	Vorbereitungsarbeiten und Gutachten wurden in sichtlicher Eile und nicht mit der notwendigen Gewissenhaftigkeit durchgeführt. Dadurch entstand der Eindruck, dass die negativen Einwirkungen auf Verkehr, Umwelt und Infrastruktur minimal sind.	
Nr. 55	Ein Gutachterbüro steht immer in wirtschaftlicher Abhängigkeit zu seinem Auftraggeber.	
Nr. 55	Auch die Stadt Lahr soll keinen eigenen Gutachter beauftragen, da sie in wirtschaftlicher Einheit mit der BHB Bauwert Holding steht.	
Nr. 67	Einspruch wegen fehlender und nicht neutraler Gutachten	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen zum Thema **Sonstiges** (frühzeitige Beteiligung vom 8. August – 16. September 2016)

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, stichwortartig zusammengefasst	Auswertung
	Meines Erachtens wurde es versäumt, ein (neutrales) Gutachten in den Bereichen Geologie und Hydrologie zu erstellen. Dieses ist notwendig für ein bauschadensfreies Errichten von Gebäuden und den Schutz der unten liegenden Anwesen.	ratsamt und Regierungspräsidium) auch von diesen kritisch geprüft.  Entsprechend des Fortschrittes des Bebauungsplanverfahrens werden auch begleitende Gutachten weiter ausgearbeitet, fortgeschrieben und im Detaillierungsgrad angehoben. Wenn es um die Frage geht, ob eine Bebauung möglich ist, kann z.B. noch nicht die Detailprüfung der Entwässerungsplanung zum Aufstellungsbeschluss gefordert werden.
Nr. 67	Die vorliegenden Gutachten zum Thema Verkehr und Naturschutz wurden von der BHB Bauwert Holding in Auftrag gegeben und bezahlt. Da diese ein berechtigtes Interesse an der Durchführung des Projektes hat, zweifle ich persönlich an der Neutralität.	
Nr. 67	Es gibt zu viele offene und ungeklärte Fragen, es wurden nicht ausreichend Informationen eingeholt.	
Nr. 73	Vorliegende Gutachten und Untersuchungen nicht ausreichend um die Bebauung des Altenberg freizugeben. Zu viele Fragen sind ungeklärt und wurden zu wenig oder gar nicht beachtet.	
Nr. 78	Die bereits veröffentlichten Untersuchungen sind unzureichend und können nicht als Grundlage dienen, das Vorhaben zu realisieren.	
Nr. 80	Bitte um sorgfältige Prüfung der Bebauung des Altenbergs.	
Nr. 85	Das von der Bauwert erstellte Gutachten [Natur] ist nicht umfangreich genug.	

<b>Haftung im Schadensfall</b>		
Nr. 8	Wer wird für Schäden an Gebäuden und Straßen – hoffentlich nicht an Menschen – durch Wasser und Rutschungen haftbar gemacht? Die Erschließungsgesellschaft ist dann sicher schon abgewickelt.	Die Aufgabenteilung zwischen Investor und Stadt wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Je nach Themenstellung wird hier auch mit Bürgschaften und sonstigen Sicherungsleistungen ein Schadensrisiko bedacht. Dies ist übliches Verwaltungshandeln.
Nr. 14	Nebenkosten und deren langfristige Finanzierung sind nicht geklärt. Der Bauträger, der als „Objektgesellschaft Lahr mbH“ auftritt ist unter Umständen im Schadenfall nicht mehr heranzuziehen.	
Nr. 25	Durch Baufahrzeuge werden erhebliche Schäden am Haus befürchtet (Schelmengasse). Wir verlangen vor Baubeginn eine Aufnahme des aktuellen Zustands	Die Bebauung ist auf dem Hang so auszuführen, dass auf benachbarten Grundstücken und Häusern keine

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen zum Thema **Sonstiges** (frühzeitige Beteiligung vom 8. August – 16. September 2016)

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, stichwortartig zusammengefasst	Auswertung
	unseres Gebäudes durch die Stadt Lahr.	
Nr. 27	Erfahrungswerte durch den Krankenhausbau: Risse im Haus und bei den Nachbarn, Straßenbelag wurde durch Belastung stark angegriffen und nie instand gesetzt, obwohl die Stadt Lahr dies zugesagt hatte	Schäden entstehen. Sollten Schäden am Gebäude entstehen, die auf den Bauprozess zurückzuführen sind, dann ist dies privatrechtlich zwischen den Betroffenen und dem Bauherrn zu klären.  Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden fachlich qualifizierte Aussagen zu den Folgen einer Hangbebauung gemacht. Es ist mit deutlichen Verbesserungen und nicht mit Verschlechterungen durch die Bebauung zu rechnen.
Nr. 30	Es kann nicht vorausgesehen werden, was an diesem Hang alles passieren kann. Wir halten es nicht für möglich, dass die Stadt Lahr zusätzlich zu den aktuellen Aufgaben personell und finanziell alle Schritte ausreichend überwachen bzw. Verstöße verfolgen kann.	
Nr. 73	Befürchtung von Erschütterungen des Hauses als auch Schäden in der Straße durch die Erschließung.	
Nr. 73	Wie soll sichergestellt werden, dass für langfristig aufkommende Probleme durch die Erschließung aufgekommen wird, und zwar nicht durch uns Bürger und die Stadt?	
Nr. 75	Mit den langwierigen und schweren Folgen müssen die Bürger leben, die im Gebiet wohnen.	
Nr. 85	Es muss geklärt sein, wer für Langzeitschäden wie Überschwemmungen bei Starkregen, Hangrutsch, feuchte Keller in den darunterliegenden Häusern haftet und wer die etwaigen Mehrkosten auch für die Pflege von Dränagen trägt.	
	<b>Einwendung zum Flächennutzungsplan</b>	
Nr. 14	Ein funktionierendes Ökosystem wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nachhaltig beeinträchtigt.	Es ist heute bereits eine Baufläche im Flächennutzungsplan und dies bleibt auch so. Die Nutzungseinschränkung Gemeinbedarf wird in eine Wohnbaufläche verändert werden. Das Verfahren wurde noch nicht gestartet.
	<b>Andere Neubaugebiete in der Stadt/ Optik</b>	
Nr. 2	Neue Wohngebiete mit monotonen, gesichtslosen Gebäuden. Man pflanzt ein paar Bäume und verkauft das als „Wohnen im Park“ und hat, trotz anderslauten-	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen zum Thema **Sonstiges** (frühzeitige Beteiligung vom 8. August – 16. September 2016)

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, stichwortartig zusammengefasst	Auswertung
	der Versprechungen, das Gebiet „Hosenmatten II“ in eine Wüste aus großen und kleinen Wohnklötzen verwandelt (und die Bebauung ist längst nicht abgeschlossen).	<p>Über Architektur lässt sich trefflich streiten. Überwiegend wird die moderne Architektur in HOSTENMATTEN und im KASERNENAREAL kritisiert. Die jeweiligen Bauherren sind stolz auf ihr Gebäude und haben sich dafür meist für Jahrzehnte verschuldet.</p> <p>Die Stadt definiert in ihren Bebauungsplänen das Volumen, das maximal gebaut werden darf. Dies ist wichtig für die direkten Nachbarn und für die städtebauliche Ordnung des Neubaugebietes. Gestalterische Anforderungen gibt es kaum, da es politisch gewollt ist, dass individuelle Gebäude entstehen können.</p> <p>Die Stadt kann stolz darauf sein, dass in den letzten Jahren sehr stark die Innenentwicklung gefördert wurde. Auf Grund der industriellen Geschichte der Stadt wurden diese Umnutzungsabsichten stets bevorzugt bearbeitet. Der Flächenverbrauch im Außenbereich konnte dadurch in engem Rahmen gehalten werden.</p> <p>Die Bebauung des Hangs HOSENMATTEN wurde vor über 3 Jahrzehnten entschieden. Baugebiete unterschiedlicher Ausprägungen werden für eine ausgeglichene Bevölkerungszusammensetzung gebraucht. Hochwertige Baugebiete braucht eine Stadt ebenso, weil z.B. die Stadt nach den Einkommensverhältnissen staatliche Finanzzuweisungen für Kindergärten etc. erhält.</p>
Nr. 3	Bebauung Breitmatten mit Hochhäusern	
Nr. 5, Nr. 8	Wie schön Baugebiete sind, Kasernenareal und Hosenmatten [ironisch], Negativbeispiel Kaserne.	
Nr. 6	Lahr wird immer mehr verschandelt durch absolut hässliche Bebauung ehemaliger natürlicher Grünflächen und Naherholungsgebiete. Siehe: Merzengasse gen Osten, Hosenmatten I, Hosenmatten II, Hohbergsee, Reichswaisenhaus. Statt Häusern werden Schuhschachteln mit Sehschlitzern gebaut, die absolut nicht in die genannten Gebiete und zu Lahr passen.	
Nr. 7	An der viel befahrenen Goethestraße angrenzend ein „Alibi-Kinderspielplatz“ ohne Schutz zur Straße.	
Nr. 20	Verschandelung vom Hohbergsee- bzw. Kasernenareal, der gnadenlos massiven Bebauung von „Hosenmatten“ 1, 2 und nun 3, wo auf architektonischen Anspruch verzichtet wurde.	
Nr. 22	Zu viele hässliche Neubauten auf den ehemals grünen Wiesen in Lahr	
Nr. 25	Von der Stadt Lahr wurde zugesichert, die Fahrbahndecke (Schelmengasse) nach Abschluss der Bauarbeiten Klinikum Lahr etc. kostenfrei zu erneuern, jedoch wurden nur einzelne Löcher mit einer Teerdecke ausgebessert.	
Nr. 25	Robinsonhütte (Philosophenweg) gibt es massive Probleme: Vermüllung, Lärmbelästigung, unerlaubtes Grillen, unerlaubte offene Feuer. Die Stad Lahr hat noch kein probates Mittel dagegen gefunden. Fühlen uns im Stich gelassen.	
Nr. 36	Bebauungen wie im Kasernenareal zeigen, dass Planungen und Berechnungen kein Garant dafür sind, dass ein gelungenes Projekt entsteht. Die Bebauung passt nicht in die Landschaft, die Parkplätze reichen nicht aus.	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen zum Thema **Sonstiges** (frühzeitige Beteiligung vom 8. August – 16. September 2016)

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, stichwortartig zusammengefasst	Auswertung
Nr. 71	Im Neubaugebiet Hosenmatten II führt die Beeinträchtigung des sehr schmalen Straßennetzes durch parkende Autos dazu, dass Rettungsfahrzeuge oder die Feuerwehr keinen sicheren Zugang mehr zu den einzelnen Gebäuden haben.	<p>Der Investor hat von sich aus angeboten, ein Gestaltungshandbuch für das Wohnquartier vorzugeben. Er hat damit gute Erfahrungen bei anderen Projekten gemacht.</p> <p>Dies wird von der Stadtverwaltung begrüßt und unterstützt.</p> <p>In der Konsequenz führt es aber zu Einschränkungen der privaten Bauherren.</p> <p>Weder der Bereich HOSENMATTE N noch das Areal des Reichswaisenhauses sind Naturschutzgebiete.</p>
Nr. 71	Wie im geplanten Neubaugebiet am Altvater werden auch im Neubaugebiet Hosenmatten andere Liegenschaften entwertet, deren Eigentümer daran ein Interesse haben, ihre Immobilie in ein harmonisches Gesamtbild einzuordnen.	
Nr. 72	Bausünden wie z.B. „auf Burgheims grüner Höhe“ über der Merzengasse dürfen sich nicht wiederholen!	
Nr. 74	Im Nachgang zu den letzten Bauvorhaben die in diesem Stil durchgeführt wurden (Kasernenareal, Hosenmatten) kamen nach den Beschlüssen und den Versprechungen die „Hämmer“, die durch ausreichende Planung und Beteiligung vermieden hätten werden können. Die Anwohner dort sind unzufrieden mit der Verkehrsführung und der Parkplatzsituation.	
Nr. 74	Wird das Projekt in der aktuellen Planung umgesetzt, wird es sich in die Liste der schiefgelaufenen Großprojekte hinter Hosenmatten und dem Kasernenareal einreihen.	
Nr. 79	Hosenmatten II wurde auch nicht nach den vorliegenden Plänen bebaut. Ein bereits bestehendes Naturschutzgebiet wird dadurch zerstört.	

	Zeitliche Abfolge	
Nr. 26	Sinnvolle Reihenfolge: Vor Bauplänen am Altenberg die Verkehrssituation in der Krankenhausumgebung zu regeln, die Abwässer am Hang unterhalb von Pipelistein/ Altem Steinbruch beim Kraftsportverein in Gräben und Kanalisation sinnvoll bzw. bestimmungsgemäß abzuleiten.	<p>Eine Bebauungsplanänderung bereitet den Rahmen für eine Bebauung vor. Hier wird diskutiert, welche neue Anzahl an Stellplätzen z.B. zu bauen sind. Es handelt sich also um Punkte, die gemeinsam von Verwaltung und Politik unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden festgelegt werden.</p>
Nr. 72	Zunächst müssten alle sensiblen Probleme (Waldrand, Naturnähe, Verkehr, Wohndichte, Abwasser usw.) geklärt werden.	
Nr. 74	Zuerst kommt Analyse des Gebiets, die Pflichtauferlegung, dann der Maßnah-	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen zum Thema **Sonstiges** (frühzeitige Beteiligung vom 8. August – 16. September 2016)

Nr.	Stellungnahmen der Bürger, stichwortartig zusammengefasst	Auswertung
Nr. 84	<p>menplan und dann die Abstimmung der Bürger (in Form des Gemeinderats)</p> <p>Man sollte das Pferd nicht von hinten aufzäumen. Da werden eine Menge Häuser und Wohnungen gebaut und hinterher erst feststellen, dass zu wenig Parkmöglichkeiten bestehen und das Verkehrsaufkommen nicht mit den vorhandenen Straßen zusammenpasst.</p>	<p>Parallel gibt es sehr detaillierte Planungen wie z.B. zur Entwässerung, die kritisch geprüft werden und zu genehmigen sind.</p> <p>Der Ablauf eines Baugebietes ist jahrzehntelang erprobt und gehört zum Kerngeschäft einer Stadtverwaltung.</p>

<b>Sicherung der Forderungen</b>		
Nr. 52	Dem Bürger dürfen keine weiteren Kosten entstehen. Zum Beispiel die Ausgleichsfläche im Planungsgebiet soll vom Inhaber oder der Verwaltung gepflegt werden. Sollte die Stadt den Part übernehmen, dürfen die Kosten nicht dem Steuerzahler angelastet werden.	<p>Es wird einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geben. Darin werden die Aufgaben definiert und auch die Finanzierung geklärt. Der finanzielle Aufwand für die Erschließung ist ebenso vom Investor zu tragen (Erschließungsvertrag).</p> <p>Es entsteht ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier, das weiteren Menschen Heimat werden soll.</p> <p>Der „Lärm“ von Nachbarn ist für manche auch eine Bereicherung und unterscheidet sich nicht vom „Lärm“ der bisherigen Nachbarn.</p> <p>Der Gemeinderat hat noch nie über ein Asylantenwohnheim an dieser Stelle diskutiert, geschweige denn darüber entschieden.</p>
Nr. 73	Wie soll sichergestellt werden, dass die in der Gemeinderatssitzung von Parteien gestellte Forderung eingehalten werden?	
Nr. 74	Es ist noch nicht geklärt, wie der Bauträger seine Auflagen einzuhalten gedenkt.	
Nr. 23	Durch die geplante Bebauung würden die Bewohner zusätzlichem Lärm auf der Nordseite ihrer Häuser ausgesetzt.	
Nr. 28	Welche positiven Effekte erreichen Sie für Ihre Bewohner der Neubauten und für die Bürger der Umgebung?	
Nr. 52	Die Berücksichtigung sozialer Aspekte fehlt vollständig. Die Wohnbedürfnisse der älter werdenden Bürgerschaft sind nicht berücksichtigt.	
Nr. 59	Der Vorschlag, dort ein Asylantenwohnheim zu errichten wurde im Gemeinderat mit der Begründung „für die gehobene Wohngegend nicht zumutbar“ abgelehnt – und nun diese Bebauung.	