Herzlich willkommen

Reichswaisenhaus

Stadt Lahr

Fahrplan

Die Veranstaltung moderiert Dr. Simon Pfersdorf

18.30		**Begrüßung** Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller
		Ablauf der Veranstaltung, Moderation Dr. Simon Pfersdorf
		Ausblick Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller
18.45	15 Min.	**Bebauungsplanverfahren** Sabine Fink **Städtebaulicher Vertrag** Tobias Biendl
	5 Min.	**Kurzvorstellung des Konzeptes** Tilman Petters
19.05	10 Min.	**Themenfeld Wohnraumbedarf** Tilman Petters / Stefan Löhr
	15 Min.	**Themenfeld Städtebau, Denkmalschutz** Stefan Löhr / Sabine Fink, Günter Evermann
	20 Min.	**Themenfeld Verkehr** Udo Lau / Florian Krentel, Fichtner, Water & Transp.
20.10	10 Min.	**Pause**

+ Fragen 20 Min.

Fahrplan

20.20	20 Min.	**Themenfeld Natur** Richard Sottru / Edith Schütze, Faktorgrün	**+ Fragen 30 Min.**
	10 Min.	**Themenfeld Geologie** Dr. Thomas Scherzinger, Ingenieurbüro Geotechnik	
	15 Min.	**Themenfeld Ver- und Entsorgung** Udo Lau / Andreas Gold, Wald und Corbe	
	10 Min.	**Themenfeld Rechtsfragen u.a.** Sabine Fink / Tobias Biendl	
		Schlusswort, Ausblick Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller	
21:50		**Ende der Veranstaltung** Zeit für Einzelgespräche	

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Bebauungsplan

Fachbehörden: Keine Stellungnahme

Bürger:

a) Mangelhafte Information der Lahrer Bürger – gezielte Unterschlagung.

b) Keine frühzeitige Beteiligung der Bürger, kein öffentliches Interesse. Stadt hat die Pflicht, die Interessen ihrer Bürger und nicht einzelner Personen(Investor) zu vertreten.

c) Gutachten seien nicht neutral und unzureichend. Die Stadt stehe in wirtschaftlicher Einheit mit dem Investor. Es dürfen für die Bürger keine Kosten entstehen. Wie wird sichergestellt, dass die Forderungen erfüllt werden?

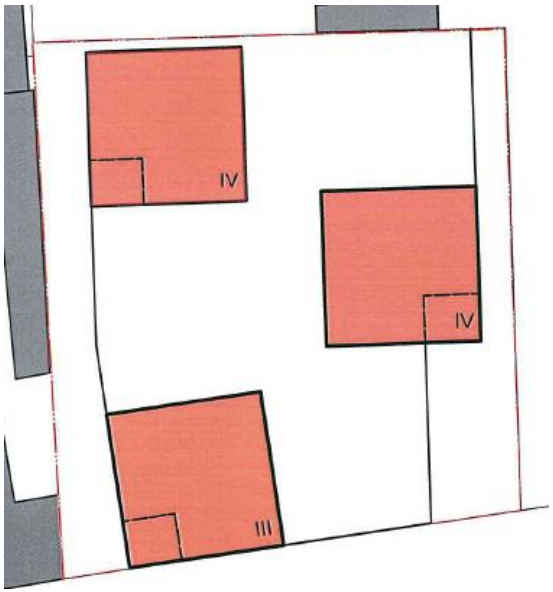
d) Welche positiven Effekte werden durch die Neubebauung erwartet? Ein Asylantenwohnheim wurde im Gemeinderat abgelehnt.

Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss + frühzeitige Beteiligung

- Technischer Ausschuss (Vorberatung)
- Gemeinderat

Öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse



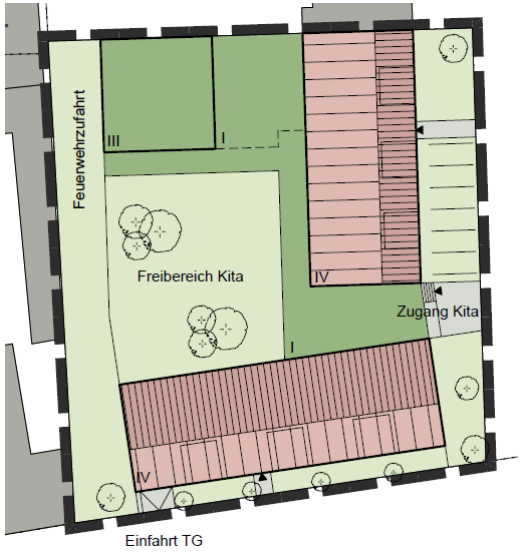
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
Dauer: 1 Monat

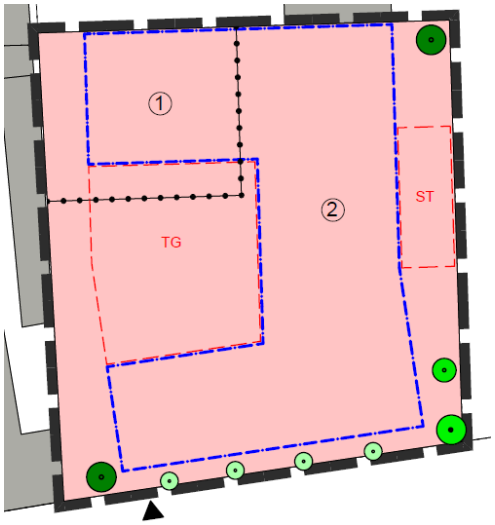
ALTENBERG, 1. Änderung →

Auswertung der Anregungen
+
Änderung/ Anpassung des Plans

Bebauungsplan – Entwurf (Rechtsplan)

- Festsetzungen
- Begründung
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Grünordnungsplan
- Lärm-Gutachten
- Altlasten-Gutachten
- Verkehrs-Gutachten etc.
- Städtebaulicher Vertrag





Offenlagebeschluss
- Technischer Ausschuss (Vorberatung)
- Gemeinderat

Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses
(mind. 1 Woche vorher)

Offenlage Bebauungsplan
Dauer: 1 Monat, Bürger und Fachbehörden

Auswertung der Offenlage
- Stellungnahme der Verwaltung
- Änderung der Planung?
- Abwägung zur Vorlage beim Gemeinderat

Wiederholung

Satzungsbeschluss
- Technischer Ausschuss (Vorberatung)
- Gemeinderat (Beschluss)

Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Satzung in der Presse

Verbindlichkeit des Bebauungsplanes

Städtebaulicher Vertrag

- Möglichkeit der Gemeinde mit dem Investor/Grundstückseigentümer ergänzende Regelungen zum Bebauungsplan zu treffen

Regelungen können z.B. sein:

§ 1 Planung, Planungskosten

(…) Für eventuelle Fachgutachten, die von der Stadt Lahr in Abstimmung mit den Fachbehörden als notwendig erachtet werden, trägt der Projektträger ebenfalls die Kosten. Die inhaltliche Thematik der Gutachten wird von der Stadt Lahr in Abstimmung mit den Fachbehörden bestimmt. Die Kostentragungspflicht besteht auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht oder nicht so erlassen wird, dass das o.g. geplante Vorhaben zulässig wird.

- Übernahme der Planungskosten (Gutachten, Veröffentlichungskosten, …)
- Herstellung von Straßen, Abwasser- und Wasserleitungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Lärmschutz, etc. oder Übernahme der Kosten hierfür
- Regelung der Gestaltung von Gebäuden oder Freiflächen
- Bauablauf und Baustellenverkehr (im Fall ALTENBERG)
- …

Stadt bleibt vollkommen Herrin des Verfahrens:

- Stadt bestimmt Inhalt der Gutachten und Untersuchungen. Investor trägt allein die Kosten
- Investor erhält kein Recht auf einen Bebauungsplan oder einen Bebauungsplan mit bestimmten Inhalt:

§ 2 Keine Planungsverpflichtung

Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt nicht, einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen *(§ 1 Abs. 3 BauGB). Den Beteiligten ist bekannt, dass die Stadt im Rahmen der nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung keinen vertraglichen Bindungen unterworfen ist.*

- Die Stadt ist weiterhin vollkommen frei, ob sie den Bebauungsplan erlässt oder nicht und welchem Inhalt sie ihm gibt.

Städtebauliches Konzept

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Wohnraumbedarf

Fachbehörden:

Bund für Umwelt- und Naturschutz: Bedarf an hochwertigem Wohnungsbau nicht bekannt, nur an preiswertem. Es wird eine Bedarfsanalyse empfohlen, um unnötigen Flächen- und Naturverbrauch zu verhindern. Auch anderer Standort mit weniger Naturverbrauch ist zu prüfen.

Landesnaturschutzverband: Kein Bedarf an hochpreisigen Wohneinheiten. Anweisung aus Stuttgart, den Flächenverbrauch zu senken.

Naturschutzbund: Zugriff auf ökologisch wertvolle Flächen wird mit Sorge gesehen. Bebauung im Bereich ALTENBERG wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da sie an eine Siedlungsfläche angrenzt und bereits bebaut ist. Erwartung, dass dadurch andere unbebaute ökologisch wertvolle Flächen nicht bebaut werden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Wohnraumbedarf

Bürger:

a) Es gab keine Bedarfsprüfung, häufig Geldanlage. Massenweise werden „Luxusimmobilien“ geschaffen. In Bezug auf Ansiedlung eines Niedriglohnarbeitgebers (Zalando) nicht nachvollziehbar.

b) Was tut die Stadt, um gering verdienende Familien mit Wohnraum zu versorgen?

c) Zahlreiche Baulücken könnten bebaut werden. Es ist keine Prüfung anderer Standorte bzw. von Leer- und Bestandsflächen innerhalb der Stadt erfolgt. Es wird bezweifelt, dass es ausreichend Interessenten gibt.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Wohnraumbedarf

Wohnraumbedarf zusammengesetzt aus 2 wesentlichen Komponenten:

Innerer Bedarf aus dem Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner, jährlich ca. 0,3 – 0,5 m²

In Deutschland	2000:	39,5 m² pro EW
	2014:	46,5 m² pro EW

Beispielrechnung für Lahr: 45.000 EW x 0,3 m² = 13.500 m²

13.500 m² : 90 m² = **ca. 150 Wohnungen** jährlich zusätzlich allein aus innerem Bedarf

Bedarf aus Bevölkerungszuwachs

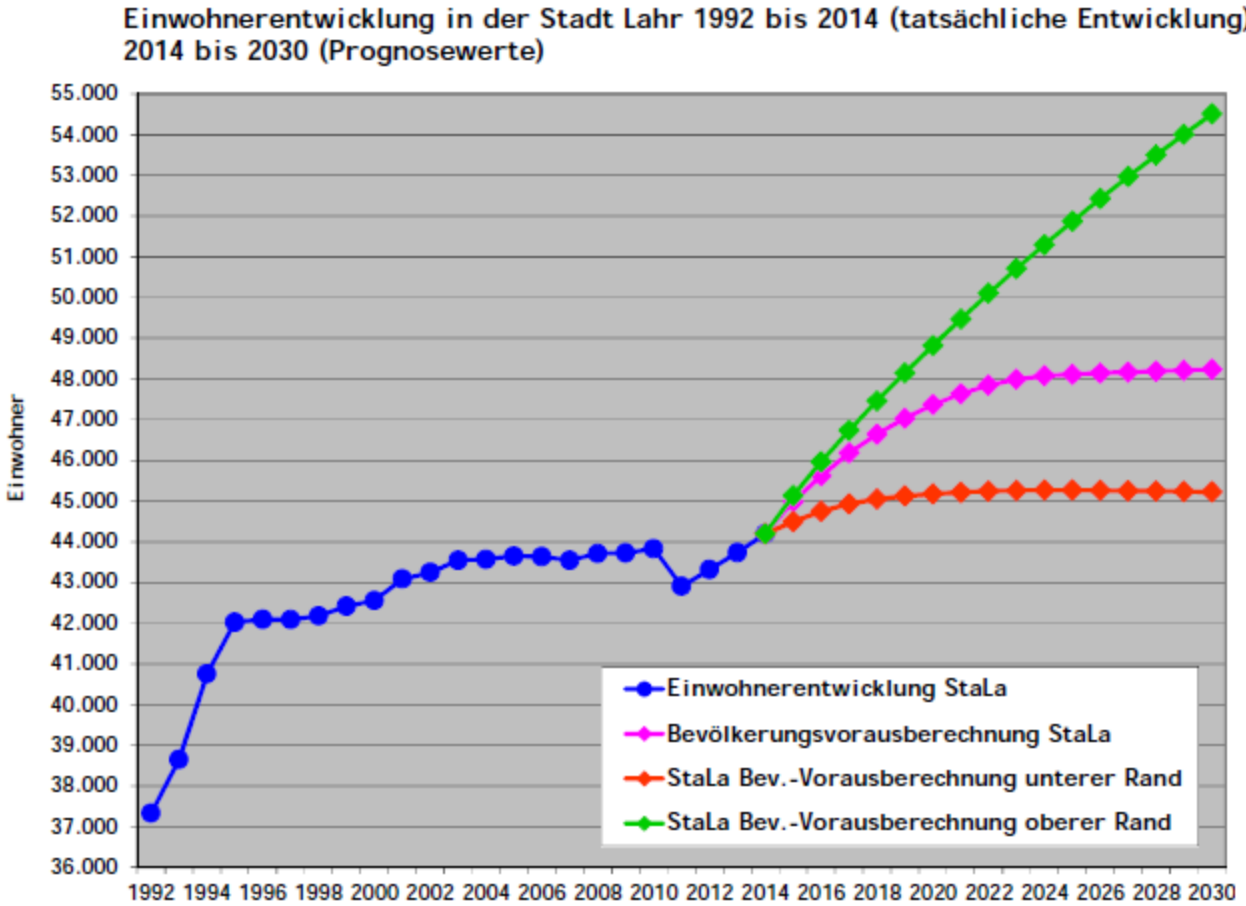
In Lahr seit 2011 stark überdurchschnittliches Wachstum um ca. 3.000 Einwohner, jährlich um ca. 500 Einwohner – Prognosen sagen Fortsetzung voraus

Beispielrechnung für Lahr: 500 EW x 45 m² = 22.500 m²

22.500 m² : 90 m² = **ca. 250 Wohnungen** jährlich allein durch Zuwanderung

Jährlicher Gesamtbedarf für Lahr ca. 400 Wohnungen

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Wohnraumbedarf



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Wohnraumbedarf

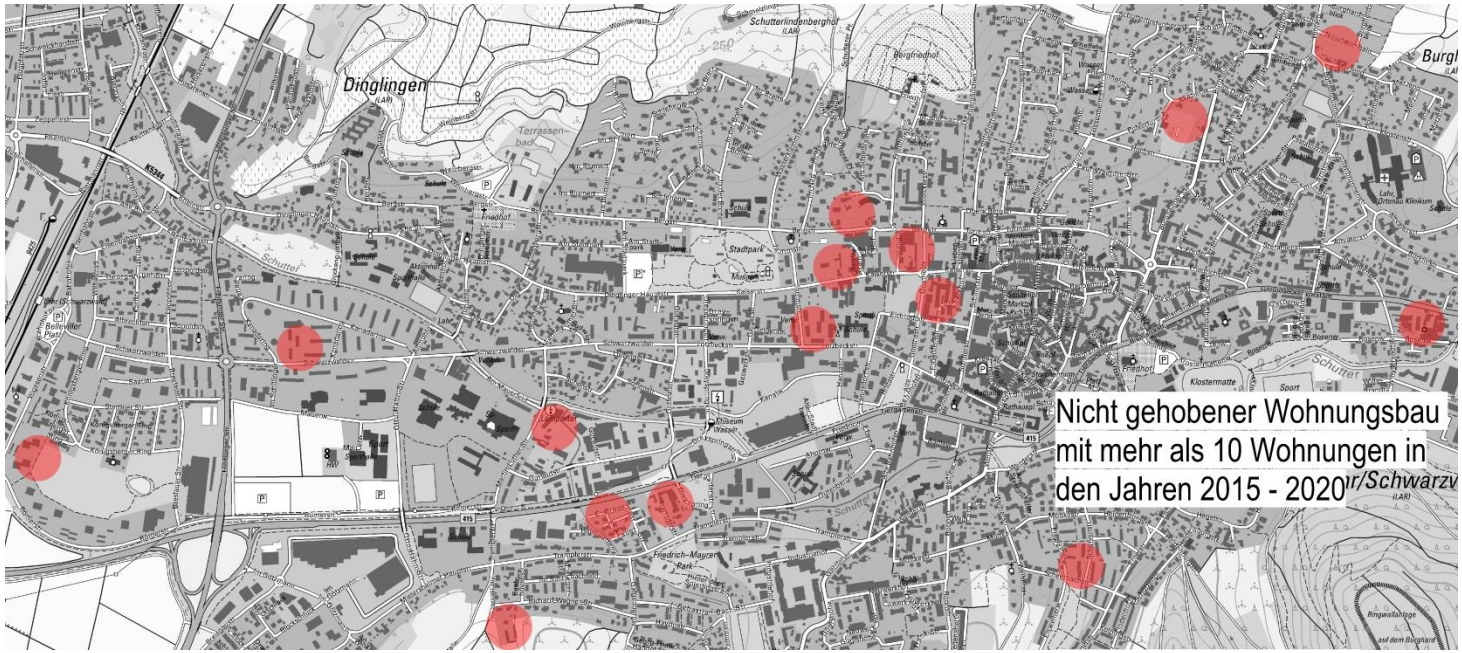
Kostenspezifischer Bedarf seriös nicht zu beziffern, eher qualitativ zu benennen

Kostengünstiger Wohnraum – Bedarf sehr hoch

Wohnraum im mittleren Preissegment – Bedarf hoch

Wohnraum im gehobenen Preissegment – Bedarf hoch

In Lahr zwischen 2015 und 2020 Vielzahl an Vorhaben im nicht-gehobenen Wohnungsbau, meist in Baulücken oder Brachen



Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Wohnraumbedarf

Stadt mit vielen Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum, z. B. Sanierungsgebiete, Städtische Wohnbau, Unterstützung von Wohnbaugesellschaften, Baulandentwicklung, Vergabe von Bauland

Angesichts stark unterdurchschnittlicher Kaufkraft und Einkommenshöhen auch Zuzug von gut Verdienenden wichtig zur Finanzierung öffentlicher Einrichtungen und sozialer Maßnahmen

Teilweise Wechselwirkungen zwischen den Segmenten: Bei höherpreisigem Neubau wird in der Regel auch günstigerer bestehender Wohnraum frei

Stadt verfolgt mit dem Mix an unterschiedlichsten Vorhaben das Ziel, für alle Bedarfsgruppen attraktive Angebote zu ermöglichen

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

Fachbehörden:

RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege: Bewertung der beiden Denkmale, Erhalt im öffentlichen Interesse.

Empfehlung: Kennzeichnung der Denkmale im Bebauungsplan, bauliche Eingriffe bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Anregung, die Bebauung in der Altvaterstraße zu reduzieren, damit die Denkmale weiterhin freigestellt und im Grünen gebettet am Hang stehen. Neubauten sollen nicht optisch konkurrieren.

Die Bebauung in der Bürklinstraße wird in ihrer Dimension und mit den Grünflächen begrüßt. Eine ähnliche Bebauung im oberen Bereich wäre wünschenswert.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

NABU Lahr: Eine Reduzierung der Bebauungsdichte wird als erforderlich angesehen.

Geschäftsführendes Rektorat der Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulen: Die zugeordnete Grundschule ist heute bereits überbelegt. Nach der Statistik der Stadt werden weitere Klassen hinzukommen. Die Neubaugebiete (HOSENMATTEN, IM HAGENDORN und ALTENBERG) seien hier noch nicht berücksichtigt.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

Bürger:

a) Zerstörung des geschichtsträchtigen Areals durch zu dichte Bebauung. Schutz der historischen Gebäude gefordert, Reichswaisenhaus wird als Kulturgut und Wahrzeichen zerstört, Areal Teil der Geschichte.

b) Keine Planung im Sinne der Stifter. Wohnungsbau für gutsituierte Bewohner handelt den Zielen der Gründer zuwider.

c) Wurden andere Nutzungsmöglichkeiten geprüft? Denkmale sollten für gemeinnützige Zwecke verwendet werden.

d) Stadt nimmt nicht ihre historische Verantwortung wahr. Sie soll das Areal pachten und für Schul- und Kitanutzung, Sport- und Spielanlagen, Lehrerparkplätze verwenden.

e) Bebauung zu massiv und zu dicht, Anzahl der Geschosse und der Wohneinheiten zu hoch - insbesondere im oberen Bereich, bis zum Wunsch des kompletten Wegfalls – auch als Erweiterungsmöglichkeit für das Krankenhaus. Korrigierte Dichte im Bereich Bürklinstraße wird für gut befunden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

f) Wichtiges Naherholungsgebiet und damit hoher Freizeitwert geht verloren.

g) Stadtansicht bzw. Landschaftsbild nachteilig verändert, dem Bestreben gut situierter, eventuell. auswärtiger Bürger geopfert. Touristisches Potenzial der Denkmale wird nicht genutzt. Die moderne Architektur wird kritisiert („Schachteln“).

h) Gegen Umsiedlung der Kita „Kleine Strolche“ und Zweifel, ob ausreichende Kitaplätze zur Verfügung stehen

i) Grundschule heute bereits am Limit. Erst wenn genügend Plätze zur Verfügung stehen, sei eine Neubebauung vertretbar.

j) Stadt soll selbst Bauplätze für finanzkräftige Interessenten zur Verfügung stellen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

Schutz der Denkmale

- 20 % der Bürger-Stellungnahmen befassen sich mit dem Thema
- Wissen um die Bedeutung der Gebäude und des Areals, fasziniert von der Geschichte ------ respektvoller Umgang ist unser Anspruch, Ziel ist Erhalt und Sanierung
- Verein sieht keine Möglichkeit des Erhalts und der eigenen Sanierung , siehe Beispiel Süßes Löchle, gemeinnützige AG schafft es nicht
- Erste Gespräche mit Landesamt für Denkmalpflege geführt
- Konzeption noch im Fluss ---- Wohnen ist i.d.R. gut zu integrieren
- Verträglichkeit – Stichworte: Abstand, Blickbeziehung, Dimension der Neubebauung

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

Städtebau

- Wenig Fachbehörden, politisches Thema
- Jeden 2. Bürger hat dieses Thema beschäftigt
- Städtebauliches Konzept zu klären:
  - Gebäudetypologie (Einfamilienhäuser – Geschossbau?)
  - Anzahl der Gebäude und ihre Höhe
  - Anzahl der Wohneinheiten und ihre Größe (Stellplätze)

Konflikt: geringere Dichte ---- Flächenverbrauch in freier Landschaft

– Dichtewerte für Allgemeines Wohngebiet eingehalten

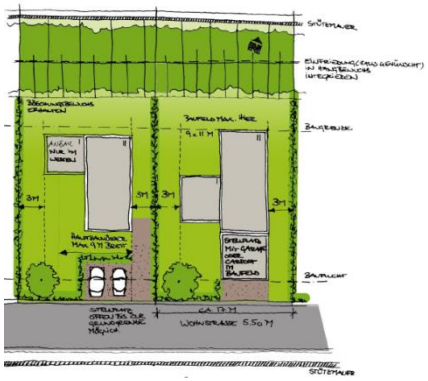
Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

Naherholung

- Privates Gelände, Querungen geduldet
- Planung fördert Durchlässigkeit und Zugänglichkeit des öffentlichen Waldes
- Öffentlicher Wald wird nicht beeinträchtigt

Ortsbild

- Bebauung bedeutet Veränderung
- Negatives jederzeit möglich, Frage der Bewertung, individuell sehr unterschiedlich
- Ziel ist, die Verträglichkeit herzustellen, daher Gestaltungshandbuch und Städtebaulichen Vertrag mit Investor
- Diskussionsprozess – genau für diesen Zweck haben wir das 2-stufige Bebauungsplanverfahren gewählt



© DBA Deutsche Bauwert

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Städtebau, Denkmalschutz

Infrastruktur (Kita/Schule)

- Bedarfsplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes
- Regelmäßiger Austausch zwischen den Fachämter für Soziales, Schulen und Sport und dem Stadtplanungsamt
- Ständige Aktualisierung der Bedarfsplanungen für Kitas und Schulen
- Grundschule ist überlastet, Neubauprojekt bereits in Planung, Standort so nah wie möglich an der Schule, GR-Beschluss: Neubau von Schulräumen und Kita in der Geroldsecker Vorstadt
- Kita „Kleine Strolche“ von Anfang an als Forderung der Stadt zu berücksichtigen, Erweiterung um eine Gruppe seitens der Stadt gewünscht
- Kitainitiative begrüßt Neubau, baulicher Zustand des jetzigen Gebäudes sei untragbar (Wasserschäden/Decke)

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Verkehr

Fachbehörden:

LRA – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft: Die Müllentsorgung erfolgt mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge). Dafür müssen die Abbiegeradien, die Breiten der Straßen und ihre Wendeflächen ausgelegt sein. Bei Pflanzen von Bäumen an den Straßen ist das Durchfahrtsprofil zu berücksichtigen.

LRA – Gesundheitsamt: Die Erstellung eines Lärmgutachtens zur Belastung durch die B 415 wird empfohlen.

RP – Referat Verkehr: Keine Einwendungen. Es gibt keinen Konflikt mit dem Hubschrauberlandeplatz des Ortenauklinikums. An- und Abflugrouten führen nicht über das Plangebiet.

Polizei Offenburg: Bestehende Infrastruktur scheint nur bedingt geeignet zu sein, weiteren Verkehr aufzunehmen. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden begrüßt, die Begegnungsstelle sei ungeeignet. Hoher Parkdruck beim Klinikum wird bestätigt, die bewirtschafteten Anlagen werden von vielen gemieden. Ist der geplante private Parkraum ausreichend?

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Verkehr

Bund für Umwelt- und Naturschutz: Die vorrangige Ausrichtung der Erschließung auf den Kfz-Verkehr wird bemängelt:

a) Die nächsten Bushaltestellen sind zu weit weg. Kann die Linie 107 das neue Wohngebiet anfahren?
b) Bestehende Fußwege sind in schlechtem Zustand, Zufahrt zum Neubau über Bürklinstraße ohne Gehweg stellt eine große Gefahr für den Fußgänger dar.
c) Die Zahlen zu den Wohneinheiten schwanken von 121 bis 127 bzw. 27 bis 35 Wohneinheiten im Gutachten.

Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und Schwarzwaldverein: Gutachten sei schön aufgemacht, präsentiere aber keine Lösungen. 150 Wohneinheiten bedeuten ein erhebliches Mehr an Fahrzeugen.

Geschäftsführendes Rektorat der Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulen: Zur Gewährleistung der Schulwegsicherheit sollten die vorgeschlagenen Maßnahmen vor Baubeginn der neuen Wohnhäuser umgesetzt werden. Drei Schulen sind mit ihrer Schülerschaft betroffen. Die sichere Führung der Schüler erfordert Gehwege. Bestehende Kreuzungen im Zufahrtsbereich sollen umgebaut werden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Verkehr

Bürger:

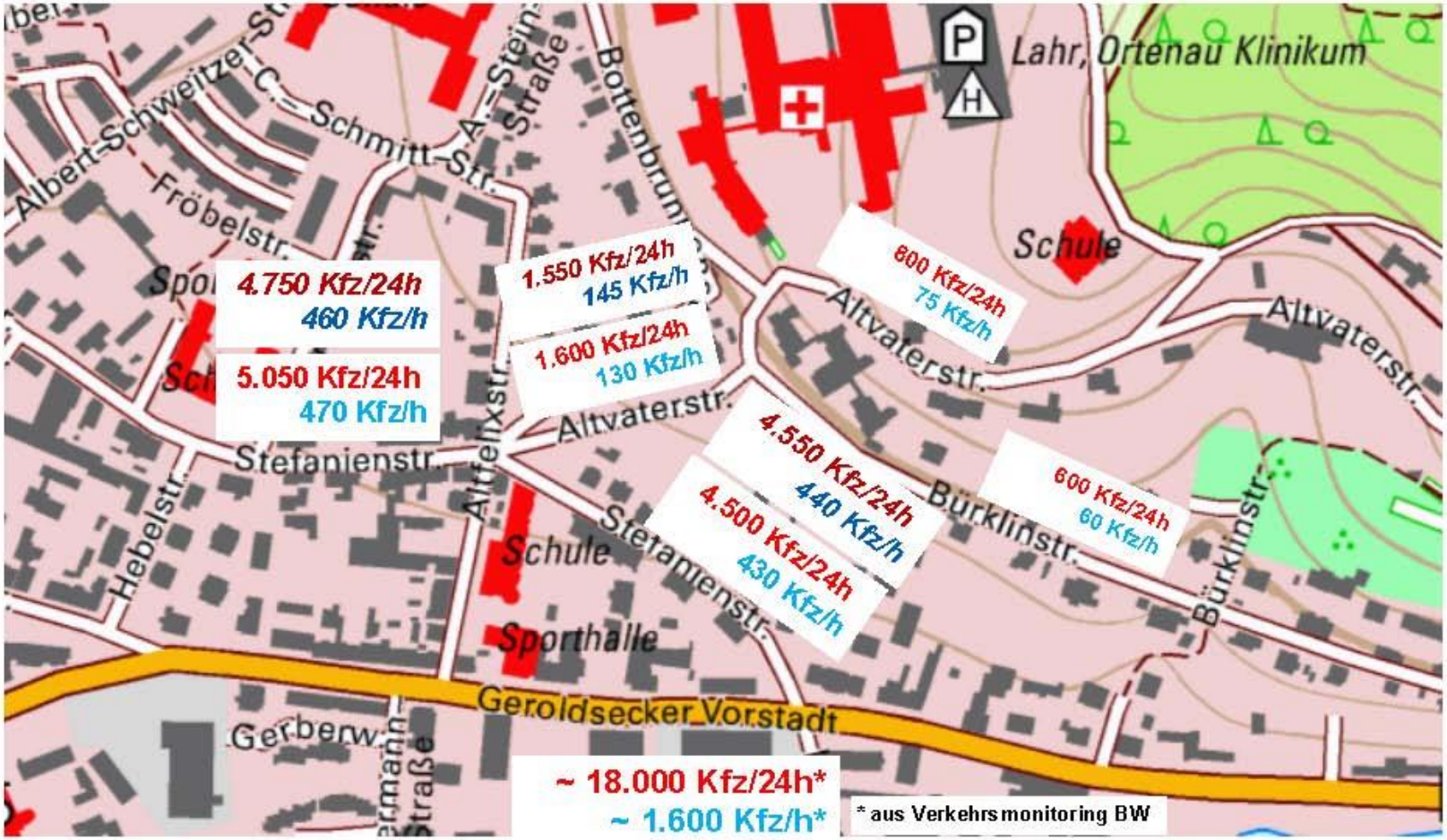
a) Es gibt heute massive Verkehrsprobleme. Es ist mit einer hohen Verkehrszunahme und einer deutlichen Verschärfung zu rechnen. Es gibt kein Konzept, die Zählung ist nicht repräsentativ, eine Lösung unmöglich.
b) Zu wenige Parkplätze sind vorhanden. Fremdparker des Krankenhauses belegen die Plätze im Wohngebiet. Wo parken die neuen Bewohner?
c) Die Neubebauung wird durch Verkehrslärm der Bundesstraße belastet, die Anlieger durch den Lärm der neuen Bewohner.
d) Mindestens 2 Pkw sind pro Wohneinheit zu erwarten. Der Stellplatzschlüssel von 1,5 ist zu niedrig.
e) Wie soll im Neubaubereich die Müllabfuhr funktionieren? Müssen die Behälter in die Bürklinstraße gebracht werden?
f) Feuerwehr, Notarzt, Rettungswagen werden durch erhöhten Verkehr schwerer durchkommen. Ist jederzeit Hilfe möglich?
g) Es gibt kein Angebot im öffentlichen Busverkehr. Dies schafft mehr Pkw-Verkehr.
h) Grundschule ist überlastet, Kinder werden mit Autos zu anderen Schulen gebracht. Dies bringt wieder mehr Verkehr.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Verkehr

i) Die Schulen sind schwierig zu erreichen, die Schulwege sind nicht sicher. Könnte man einen Schulbus einrichten?
j) Wie soll der Baustellenverkehr organisiert werden? Mit welcher Dauer ist zu rechnen? Schlechte Erfahrungen mit Krankenhausbaustelle und der Verkehrsabwicklung über die Schelmengasse in Kuhbach.
k) Der Anfahrtsbereich in der Oststadt leidet unter dem heutigen Verkehrsaufkommen. Eine Verkehrszunahme ist nicht zumutbar. Was tut die Stadt um Verkehr zu reduzieren?
l) Die Gesamtstadt von Lahr erstickt an Verkehr. Die Infrastruktur ist am Limit. Ein Konzept ist überfällig.

Erhebungen

- Verkehrszählung am 08.03.2016/ 24.11.2016

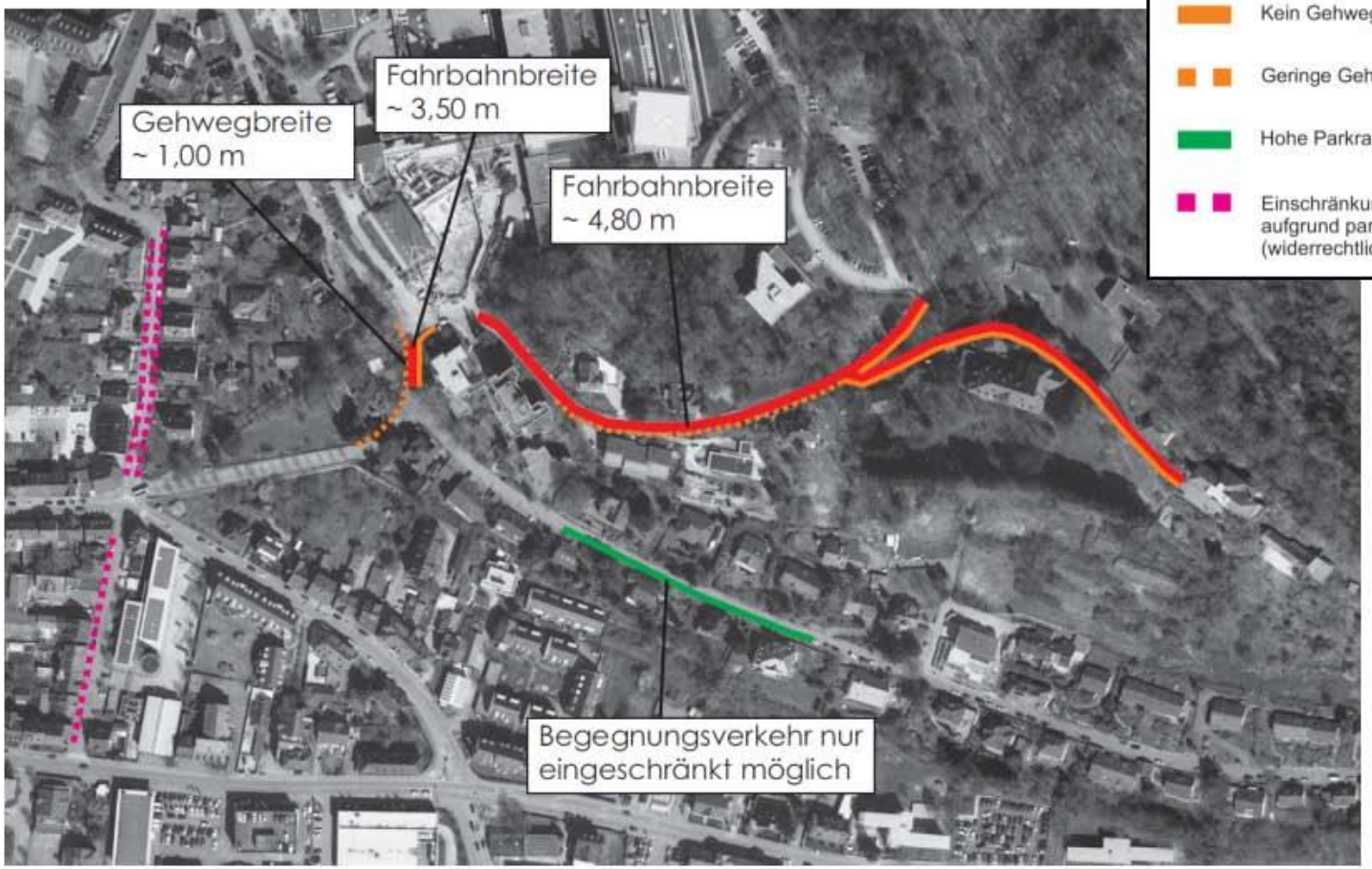


DBA Deutsche Bauwert
DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Bestandssituation

- Mängel Bestand

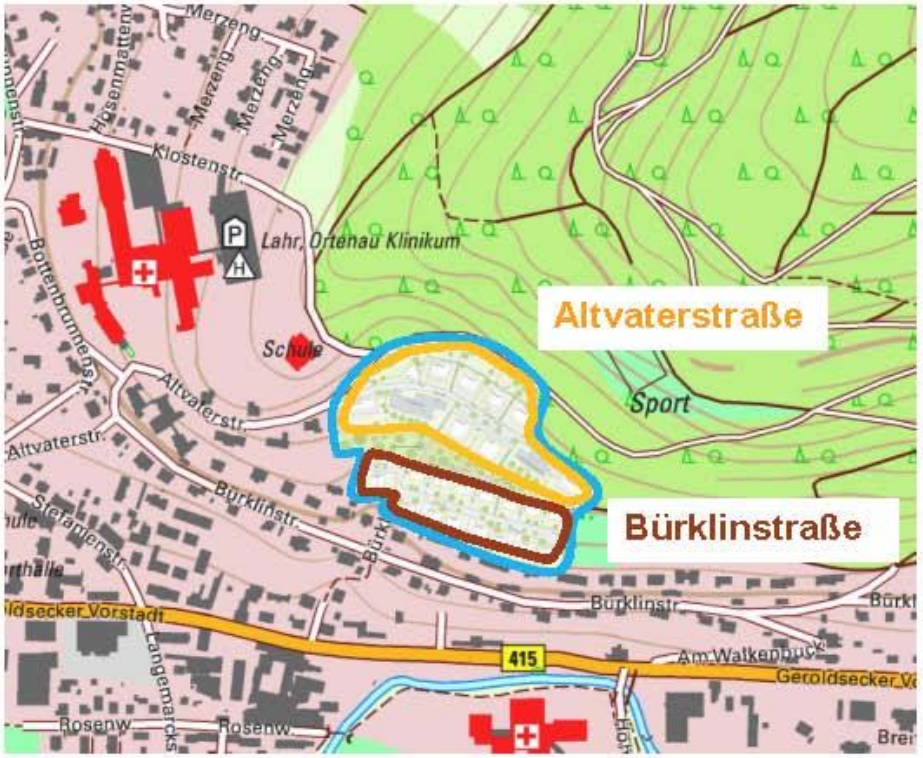


DBA Deutsche Bauwert
DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Änderung durch Planung

- **Verkehrserzeugung**
  - Altvaterstraße
    - 121 Wohneinheiten
    - Erweiterung Kita
    - ca. 600 Kfz/24h
      (Summe aus rein und raus)
    - ca. 65 Kfz/h
      (Summe aus rein und raus)
  - Bürklinstraße
    - 35 Wohneinheiten
    - ca. 160 Kfz/24h
      (Summe aus rein und raus)
    - ca. 20 Kfz/h
      (Summe aus rein und raus)



DBA Deutsche Bauwert
DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Maßnahmen Bürklinstraße

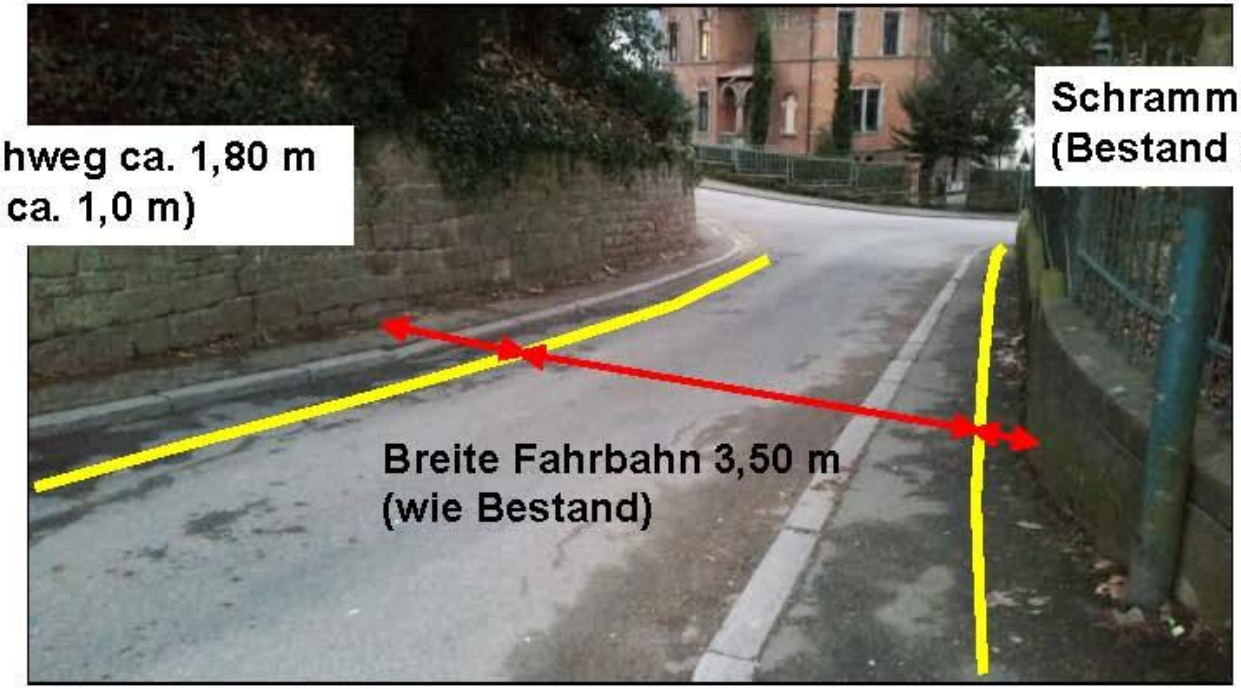
- Halteverbote Bürklinstraße zur Gewährleistung Begegnungsverkehr
- Verlust von ca. 8-10 straßenbegleitenden Parkständen
- ggf. Sonderparkberechtigung Bewohnerparken

DBA Deutsche Bauwert

FICHTNER WATER & TRANSPORTATION

Maßnahmen Engstelle

- Neuaufteilung Querschnitt Engstelle
- Fahrbahnbreite 3,50 m erforderlich
- Einseitiger Gehweg auf der Hangseite; Auf Talseite Schrammbord
- => Bessere Sichtverhältnisse, nutzbarer Gehweg, ggf. Spiegel



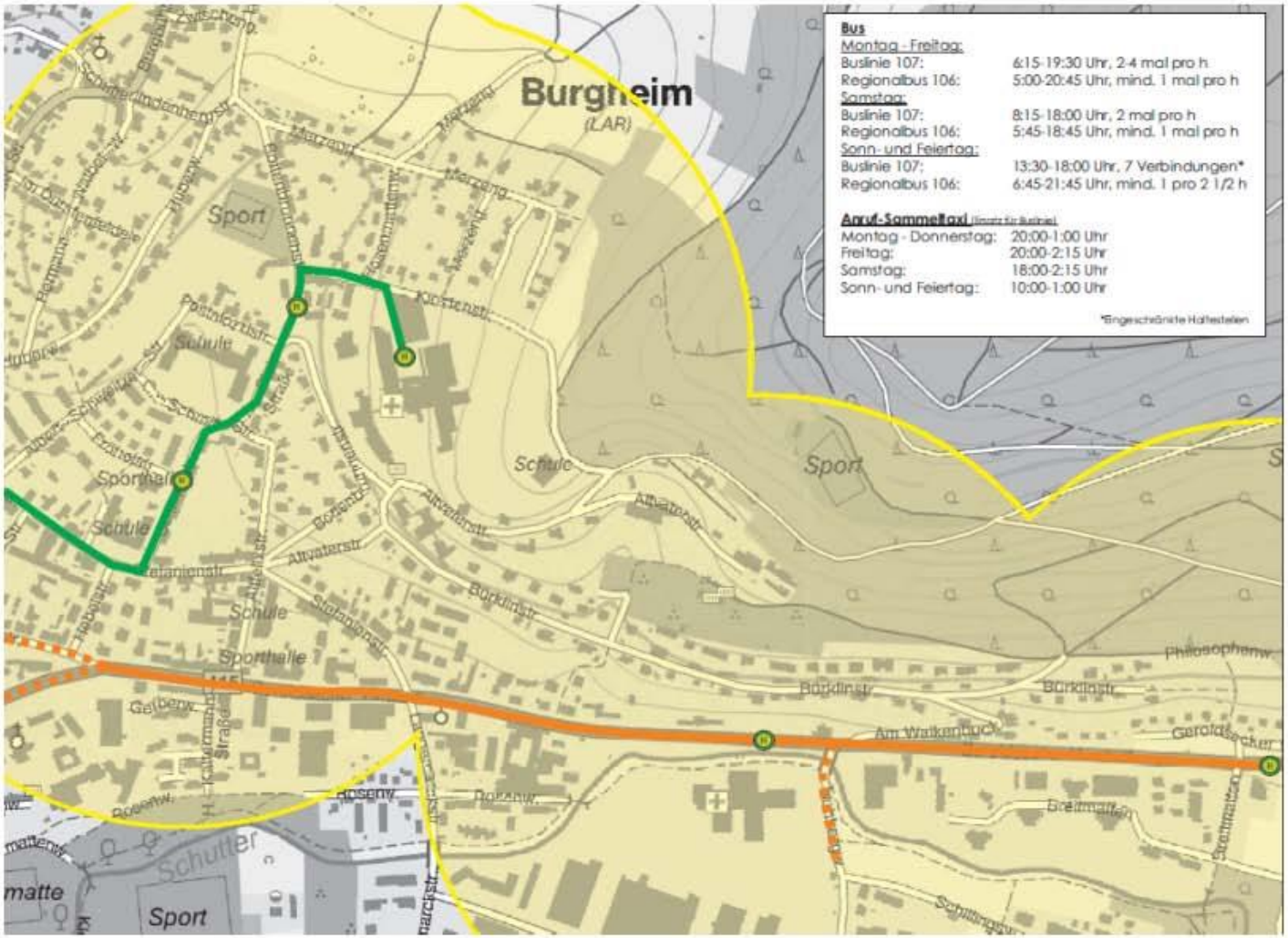
DBA Deutsche Bauwert
DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Maßnahmen Altvaterstraße

- Verlängerung Gehweg auf Südseite bis Parkplatz
- Anlage Begegnungsstelle Mfzg/ Pkw

ÖPNV-Anbindung



DBA Deutsche Bauwert
DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH

FICHTNER
WATER & TRANSPORTATION

Straßenplanung/ Befahrbarkeitsprüfung (derzeitiger Stand)

Pause

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Natur

Fachbehörden:

LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Der geplante Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter Grundwasser, Boden/Altlasten ausreichend.

LRA, Amt für Umweltschutz: Untersuchungsumfang für die naturschutzrelevanten Belange ist ausreichend.

LRA, Amt für Landwirtschaft: es sollten keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

LRA, Amt für Waldwirtschaft: frühzeitige Abstimmung mit faktorgrün erfolgte, Einhaltung des 30 m Waldabstand im Norden. Auf dem Grundstück Umwandlung der Sukzessionsfläche in Lebensraum für Schlingnattern und kleinflächige Waldumwandlung. Umwandlungsgenehmigungen und Umwandlungserklärungen sind notwendig. Ziel: Vermeidung von Gefahr für die Bewohner, Baumhöhenbegrenzung muss rechtlich gesichert werden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Natur

RP Frbg., Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg: Umwandlungserklärung Wald erforderlich, maximale Wuchshöhe i. V. mit niederwaldartiger Bewirtschaftung sichern, Umweltbericht/Umweltprüfung sollen qualitative und quantitative Angaben zur Flächenbilanz, Alter, Baumarten und Funktionen, Ersatzaufforstungen, Ausgleich enthalten.

BUND, Lahr: Untersuchungsumfang sollte zu Starkregenereignissen, Frischluft, Brutvögeln, Baumbestand und Totholz ergänzt werden. Bitte um Aushändigung des Gutachtens zur Fledermauserhebung. Umfang der Übersichtsbegehung zu den wirbellosen Tierarten wird nicht benannt. Nachforschungen zu Eulen sollten durchgeführt werden.

NABU Deutschland e.V. Ortsgruppe Lahr: Forderung: Erhalt des wertvollen Waldsaums, Baustellenverkehr ist rücksichtsvoll zu planen. Einsicht in die Monitoring-Unterlagen erwünscht.
Begrüßt werden die Entnahme gebietsfremder Gehölze und die Aufwertung der Ausgleichsflächen. Nicht ausreichend sei die Anzahl an Vogelnistkästen.
Empfehlung: sorgfältige Umsiedlung der artengeschützten Schlingnatter und regelmäßige Kontrolle, Monitoring von mindestens 8 Jahren.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Natur

LNV Baden-Württemberg e.V. und Schwarzwaldverein e.V. Ortsgruppe Lahr: klimatische und gesundheitliche Belastung durch Bebauung, hierzu fehlen Unterlagen; ebenso zur Geologie, zu geschützten Insektenarten, Fledermäusen und Vogelarten. Ankündigung, dass die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung vom Tötungstatbestand ausstellen wird, sei nicht zulässig und werde dem RP gemeldet. Bau von Hälterungsbereichen sei ohne Genehmigung erfolgt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sei notwendig.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Natur

Bürger:

a) Wird der Naturschutz ausreichend berücksichtigt?
b) Streng geschützte Tierarten nach FFH und europäische Vogelschutzrichtlinie und auch ungeschützte Tierarten werden nicht ausreichend erwähnt, kartiert, berücksichtigt und in gebotenem Umfang behandelt.
c) Die zeitliche Aufnahme der Tierarten ist ungenügend.
d) Ökosystem wird beeinträchtigt, Artenvielfalt durch Lärm verdrängt.
e) Fauna wird nachhaltig beeinträchtigt.
f) Vorhaben wird aus klimatischen Gründen abgelehnt. Ein Gutachten fehlt, auch zur Belüftung des Tals durch die geplante Bebauung. Aussagen im Scopingpapier fehlen.
g) Rodung des Baumbestandes führt zur Erwärmung der Oststadt.
h) Naturschutz- und Naherholungsgebiet wird zerstört.
i) Umweltverträglichkeitsprüfung fehlt.
j) Sind Ausgleichsflächen vorgesehen?
k) Springkraut verbreitet sich durch falsches Herstellen des Hälterungsbereiches.
l) Waldflächen sollen erhalten bleiben, keine Abholzung der Bäume, schwerer Eingriff in die Natur.
m) Landschaftlich attraktive Stadtansicht von Lahr wird zerstört.

Natur

Vorkommen von Pflanzen und Tieren

faktorgrün

Kartierungen

Frühzeitige Beteiligung der 1. Änderung des Bebauungsplans „ALTENBERG“

- **Scopingpapier**: Vorschlag zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt
- bereits 2015: Kartierung Vögel, Reptilien und Fledermäuse, Übersichtsbegehung Wirbellose
- Kartierungen nach den fachlichen Standards erfolgt
- Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich

Vollständiger Umweltbericht zur Offenlage

Buntspecht

Girlitz

Gimpel

Zwergfledermaus

Schlingnatter

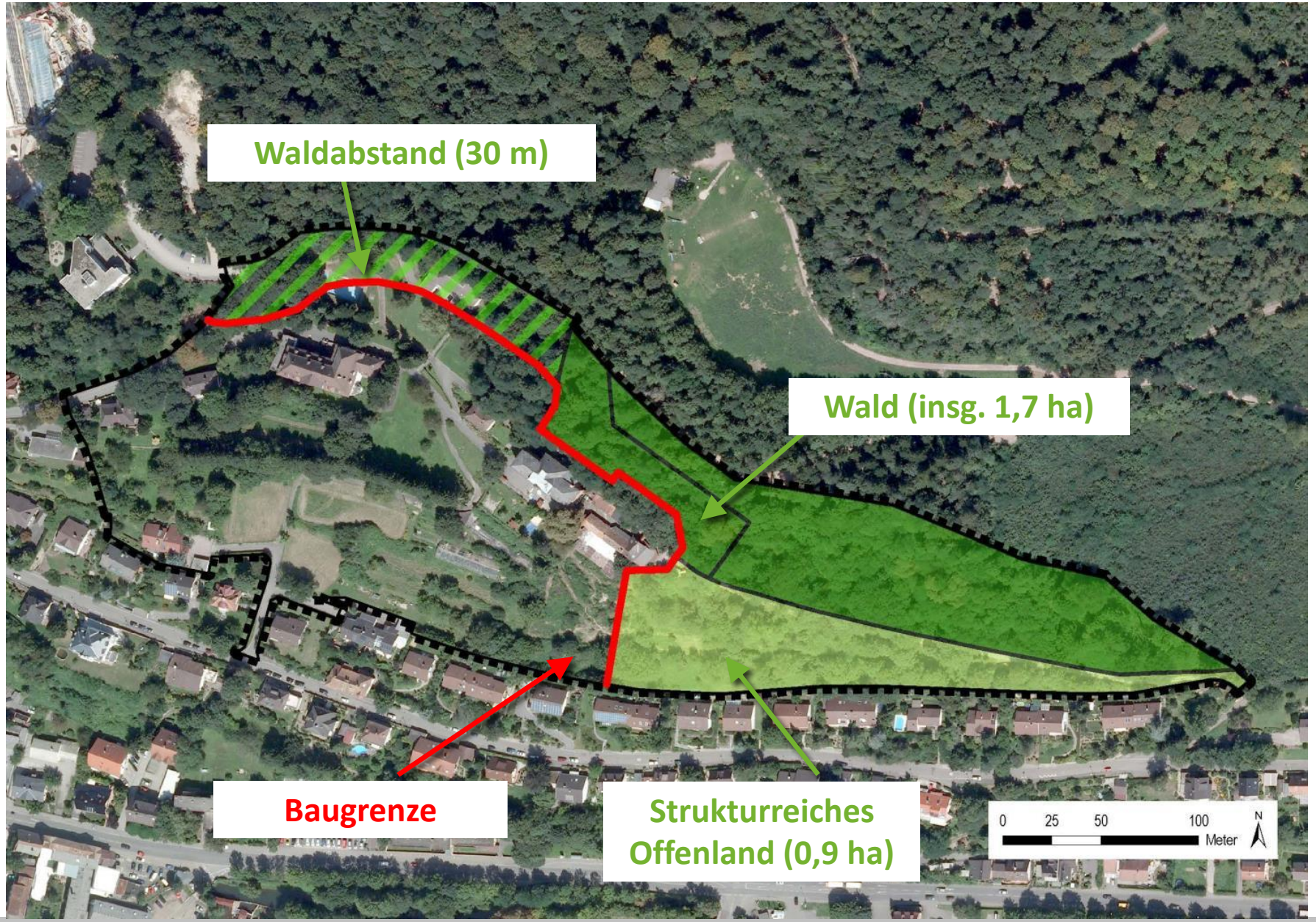
Vorkommen von Pflanzen und Tieren

Hälterungsfläche für Schlingnattern

- 2016 umgesetzt
- Nicht genehmigungspflichtig, da außerhalb des Lebensraums für Schlingnatter
- Bisher keine Tiere umgesiedelt !

Beispiel strukturreiches Offenland ⟶

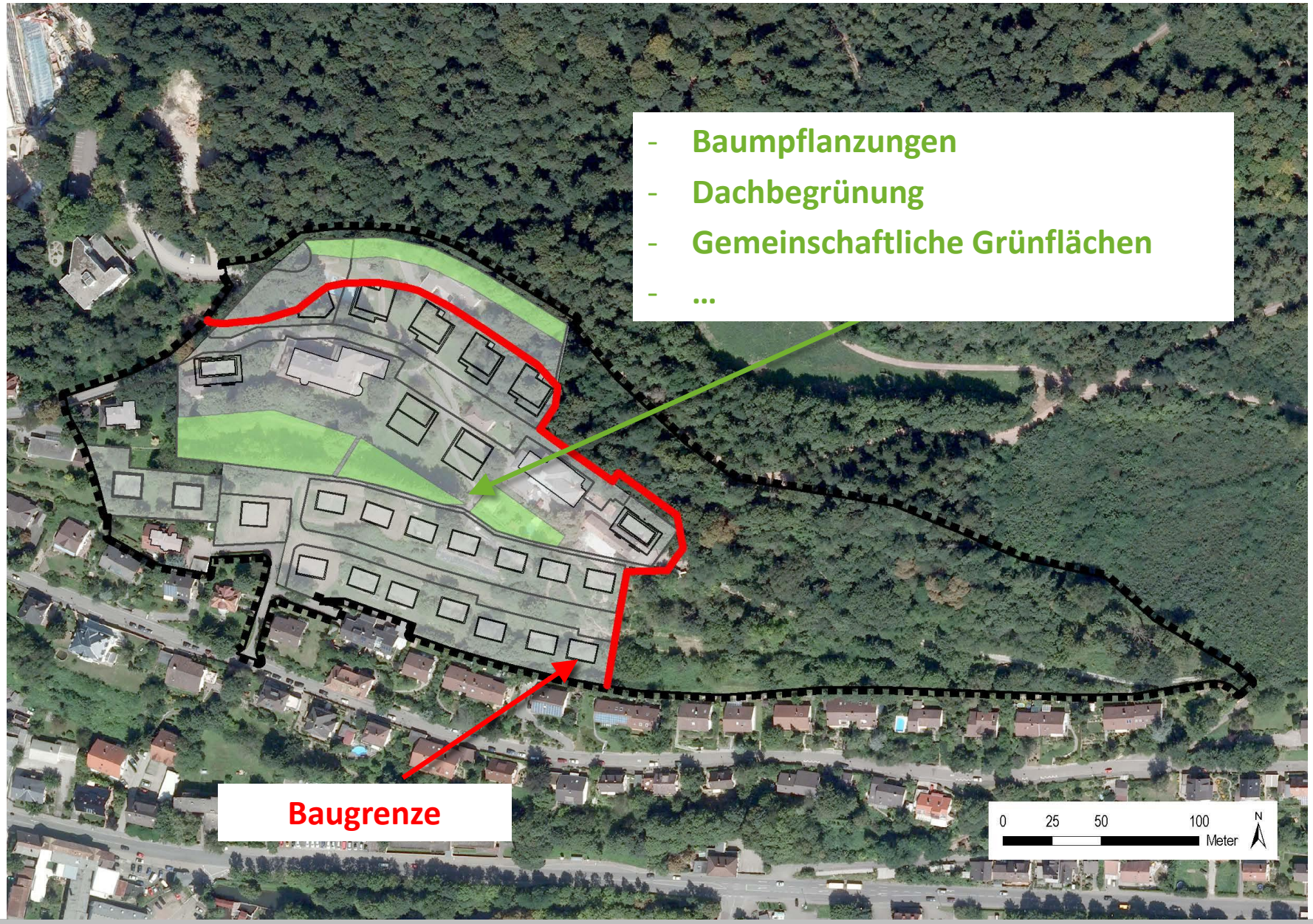
vorgezogene Ausgleichsmaßnahme



Natur

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

faktorgrün



Natur

Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet

faktorgrün

Klimatische Auswirkungen

<u>Einschätzung von iMA Richter&Röckle:</u>

- Energieeffiziente Gebäude, Dachbegrünung, Verschattung von versiegelten Flächen durch Laubbäume
- **Thermische Effekte auf Klima im Stadtgebiet nicht zu erwarten**
- geplante Bebauung fügt sich in Umgebung ein
- **Keine relevante Reduktion lokaler Kaltluftproduktion**
- Nachts unbedeutend, da Schuttertal großes Kaltlufteinzugsgebiet
- **Kein Abschneiden des Kaltluftstroms**

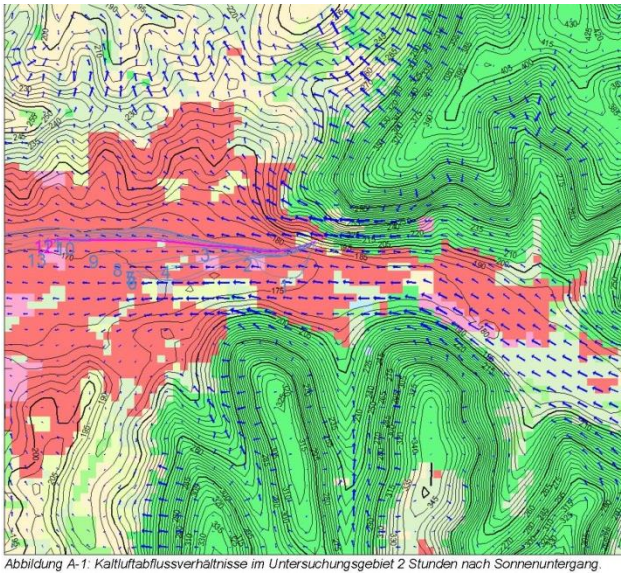


Abbildung A-1: Kaltluftabflussverhältnisse im Untersuchungsgebiet 2 Stunden nach Sonnenuntergang.

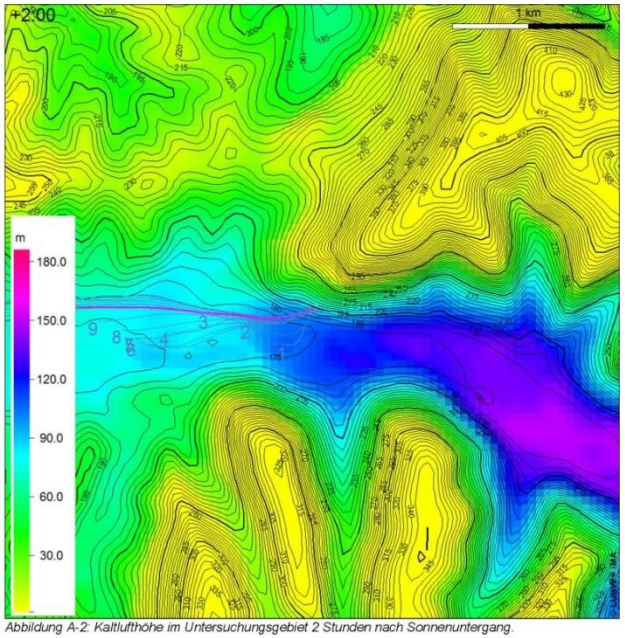


Abbildung A-2: Kaltlufthöhe im Untersuchungsgebiet 2 Stunden nach Sonnenuntergang.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung - Geologie

Fachbehörden:

Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweis auf Badischen Bausandstein. Setzungen bzw. bautechnische Erschwernisse können eintreten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN empfohlen.

Bürger:

a) Gibt es ein Gutachten zur speziellen Situation des Hangs am Altvater?
b) Mit welchen Folgen ist durch eine Bebauung und Rodung von Pflanzen zu rechnen?
c) Stichworte Hang- und Bodenrutschungen, bauliche Schäden an Bestandsgebäuden, starke Niederschläge, Erdbebengebiet, schlechte Erfahrungen in der Vergangenheit.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung - Geologie

Fachbehörden und Bürger:

A) steiles Gelände => Hangrutschungen

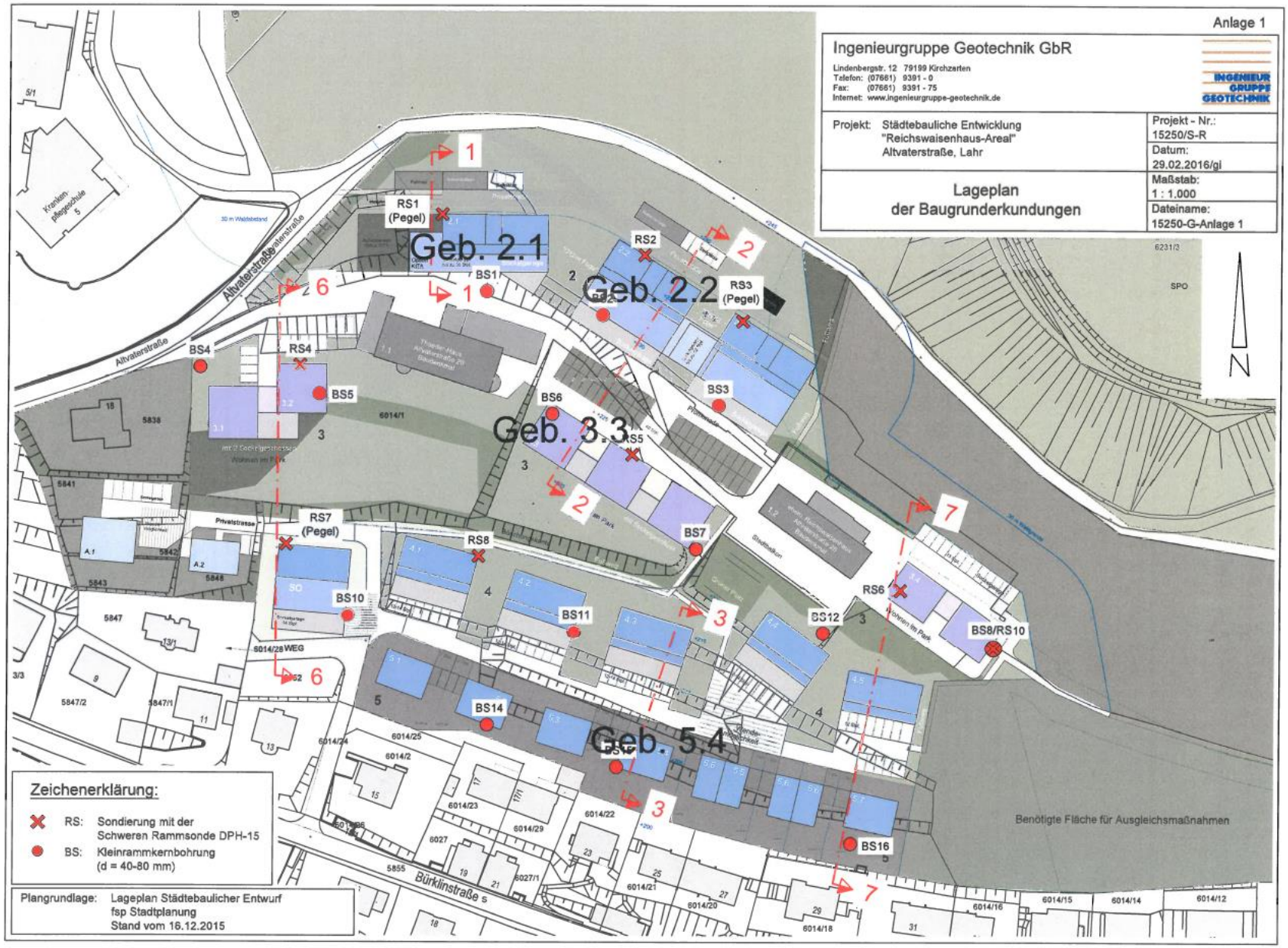
B) Sandstein (Bausandstein)

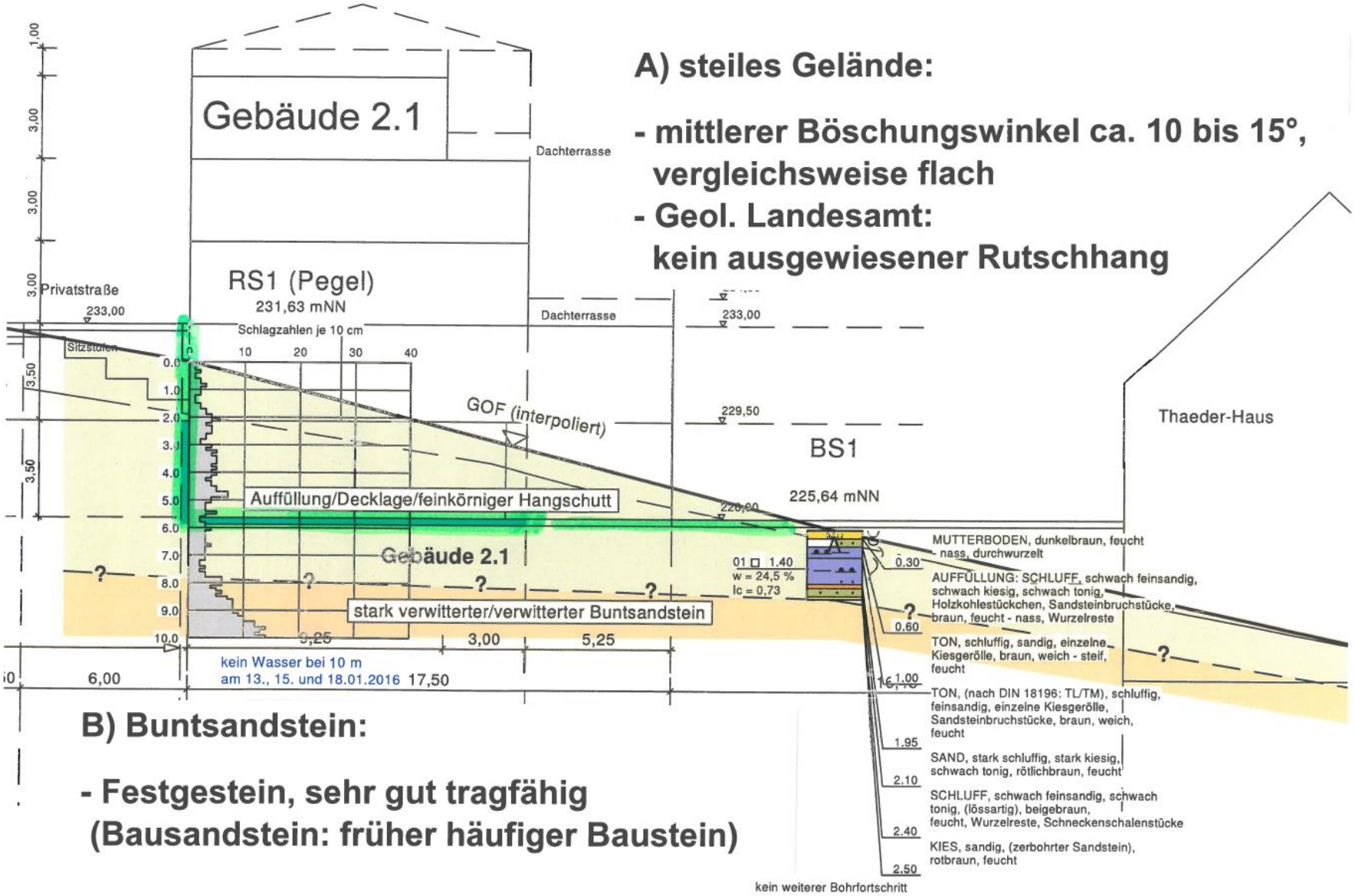
C) Decklage / Löss / Lösslehm

D) Wasserverhältnisse, Rodung

E) Erdbeben

F) sichere Baugrubensicherung / Gründung möglich?


Anlage 1
Ingenieurgruppe Geotechnik GbR
Lindenbergstr. 12 79199 Kirchzarten
Telefon: (07661) 9391 - 0
Fax: (07661) 9391 - 75
Internet: www.ingenieurgruppe-geotechnik.de
Projekt: Städtebauliche Entwicklung "Reichswaisenhaus-Areal" Altvaterstraße, Lahr
Projekt - Nr.: 15250/S-R
Datum: 29.02.2016/gi
Maßstab: 1 : 1.000
Dateiname: 15250-G-Anlage 1
Lageplan der Baugrunderkundungen
Geb. 2.1
Geb. 2.2
Geb. 3.3
Geb. 5.4
RS1 (Pegel)
RS2
RS3 (Pegel)
RS4
RS7 (Pegel)
RS8
RS6
BS1
BS2
BS3
BS4
BS5
BS6
BS7
BS10
BS11
BS12
BS8/RS10
BS14
BS16
Altvaterstraße
Privatstraße
Bürklinstraße
6014/1
6014/28 WEG
Benötigte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
Zeichenerklärung:
RS: Sondierung mit der Schweren Rammsonde DPH-15
BS: Kleinrammkernbohrung (d = 40-80 mm)
Plangrundlage: Lageplan Städtebaulicher Entwurf fsp Stadtplanung Stand vom 16.12.2015
N

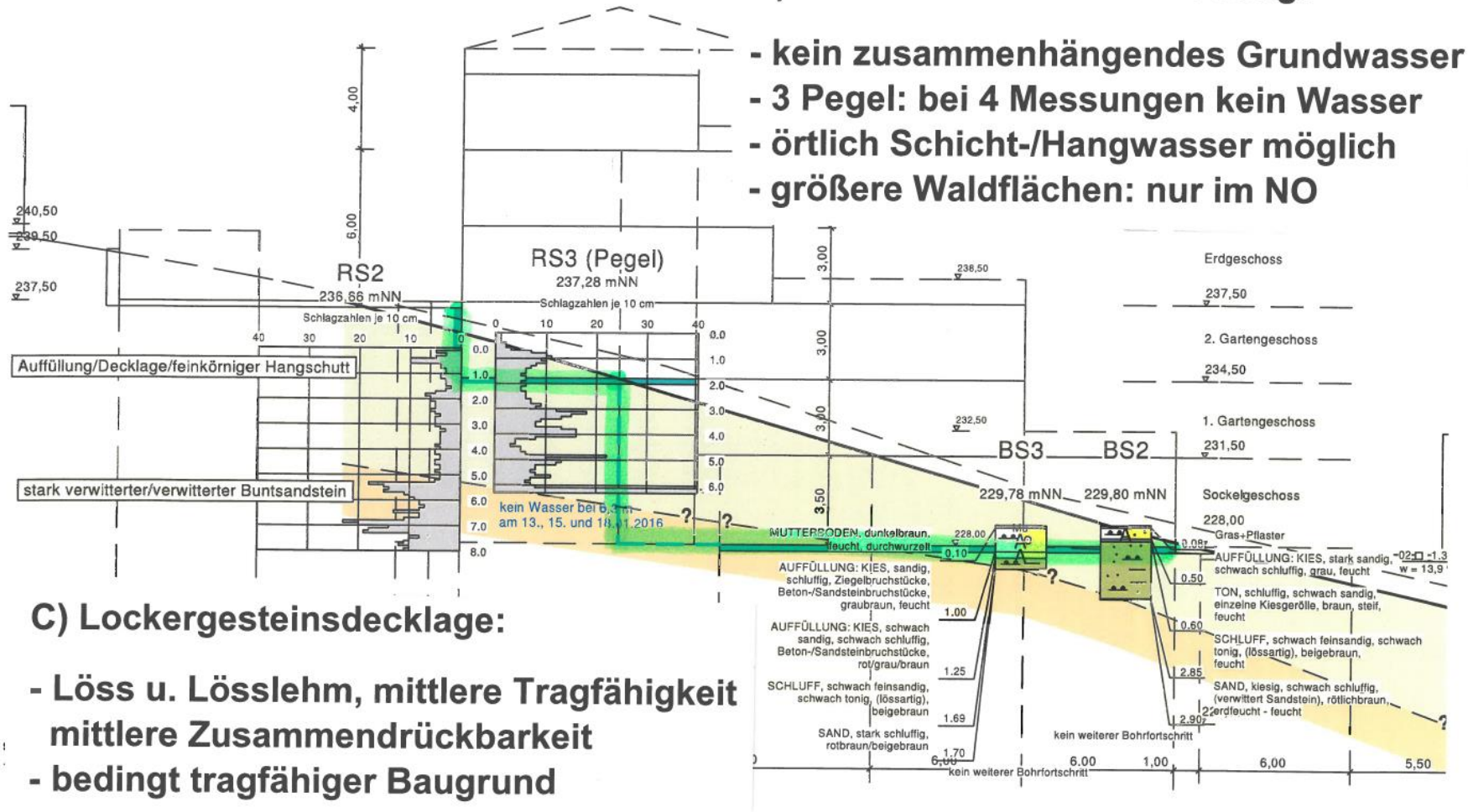

A) steiles Gelände:
- mittlerer Böschungswinkel ca. 10 bis 15°, vergleichsweise flach
- Geol. Landesamt: kein ausgewiesener Rutschhang
Gebäude 2.1
Dachterrasse
RS1 (Pegel)
231,63 mNN
Privatstraße
233,00
Schlagzahlen je 10 cm
10 20 30 40
Sitzstufen
GOF (interpoliert)
Auffüllung/Decklage/feinkörniger Hangschutt
Gebäude 2.1
stark verwitterter/verwitterter Buntsandstein
kein Wasser bei 10 m
am 13., 15. und 18.01.2016
6,00
0,25
3,00
5,25
17,50
BS1
225,64 mNN
229,50
Thaeder-Haus
01 1,40
w = 24,5 %
Ic = 0,73
MUTTERBODEN, dunkelbraun, feucht - nass, durchwurzelt
0.30
AUFFÜLLUNG: SCHLUFF, schwach feinsandig, schwach kiesig, schwach tonig, Holzkohlestückchen, Sandsteinbruchstücke, braun, feucht - nass, Wurzelreste
0.60
TON, schluffig, sandig, einzelne Kiesgerölle, braun, weich - steif, feucht
1.00
TON, (nach DIN 18196: TL/TM), schluffig, feinsandig, einzelne Kiesgerölle, Sandsteinbruchstücke, braun, weich, feucht
1.95
SAND, stark schluffig, stark kiesig, schwach tonig, rötlichbraun, feucht
2.10
SCHLUFF, schwach feinsandig, schwach tonig, (lössartig), beigebraun, feucht, Wurzelreste, Schneckenschalenstücke
2.40
KIES, sandig, (zerbohrter Sandstein), rotbraun, feucht
2.50
kein weiterer Bohrfortschritt
B) Buntsandstein:
- Festgestein, sehr gut tragfähig (Bausandstein: früher häufiger Baustein)

Geologie

Gebäude 2.2

D) Wasserverhältnisse / Rodung:

- kein zusammenhängendes Grundwasser
- 3 Pegel: bei 4 Messungen kein Wasser
- örtlich Schicht-/Hangwasser möglich
- größere Waldflächen: nur im NO

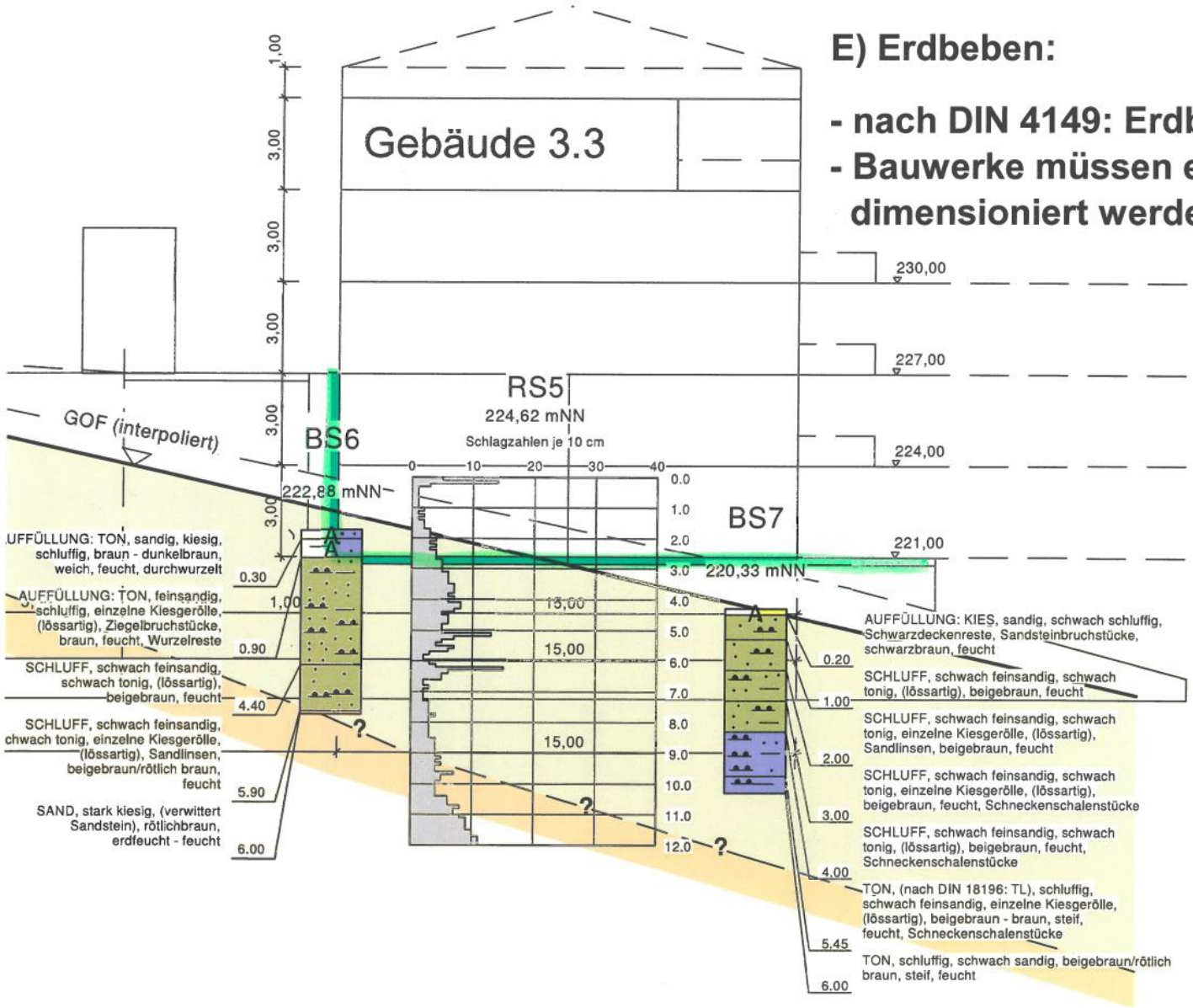


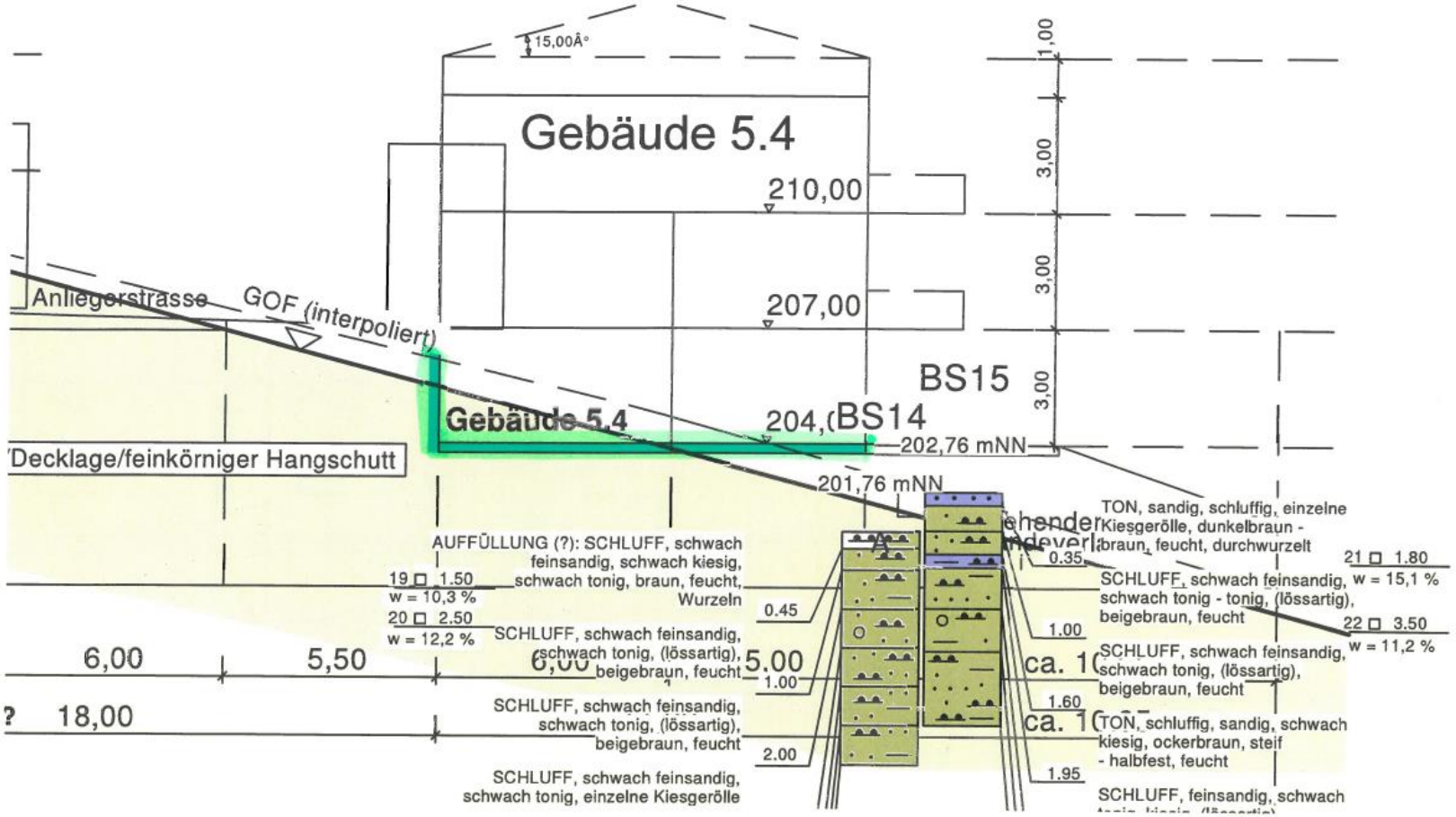
C) Lockergesteinsdecklage:

- Löss u. Lösslehm, mittlere Tragfähigkeit mittlere Zusammendrückbarkeit
- bedingt tragfähiger Baugrund

E) Erdbeben:

- nach DIN 4149: Erdbebenzone 1
- Bauwerke müssen entsprechend dimensioniert werden





F) Gründung / Baugrubensicherung:

- projektbezogene Baugrunderkundung erforderlich
- Baugrund: mittel bis gut tragfähig
- sichere Gründung der Gebäude und Stützbauwerke möglich

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Ver- und Entsorgung

Fachbehörden:

LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Abschließende Stellungnahme noch nicht möglich, erst bei konkretem Entwässerungskonzept. Rechtskräftiger Generalentwässerungsplan von 2009 bildet die Grundlage.

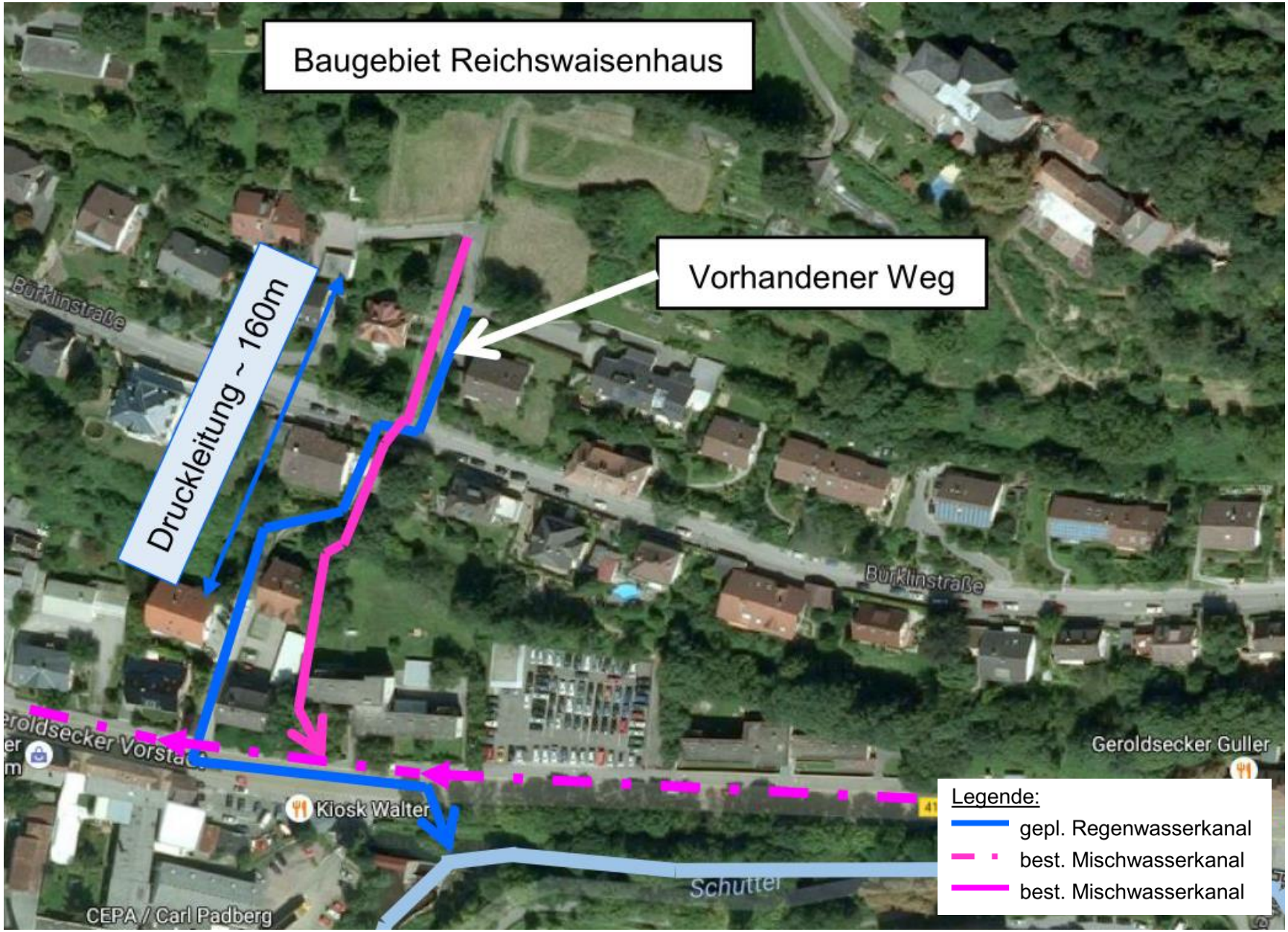
Bund für Umwelt- und Naturschutz: Auswirkung auf die Schutter.

Telekom: Ausbau des Telefonnetzes ist notwendig. Ausreichende Trassen zur Verlegung sind in der Planung zu berücksichtigen.

Netze Mittelbaden: Zur Stromversorgung ist die bestehende Trafostation zu erweitern, eine neue ist nicht erforderlich. Bitte um geeignete Leitungstrassen. Bitte um Festsetzung, dass Leitungsverlegung auf unbebauten Grundstücken zulässig ist.

Bn Netze: Versorgung mit Erdgas- und Wasser kann über das bestehende Netz sichergestellt werden.

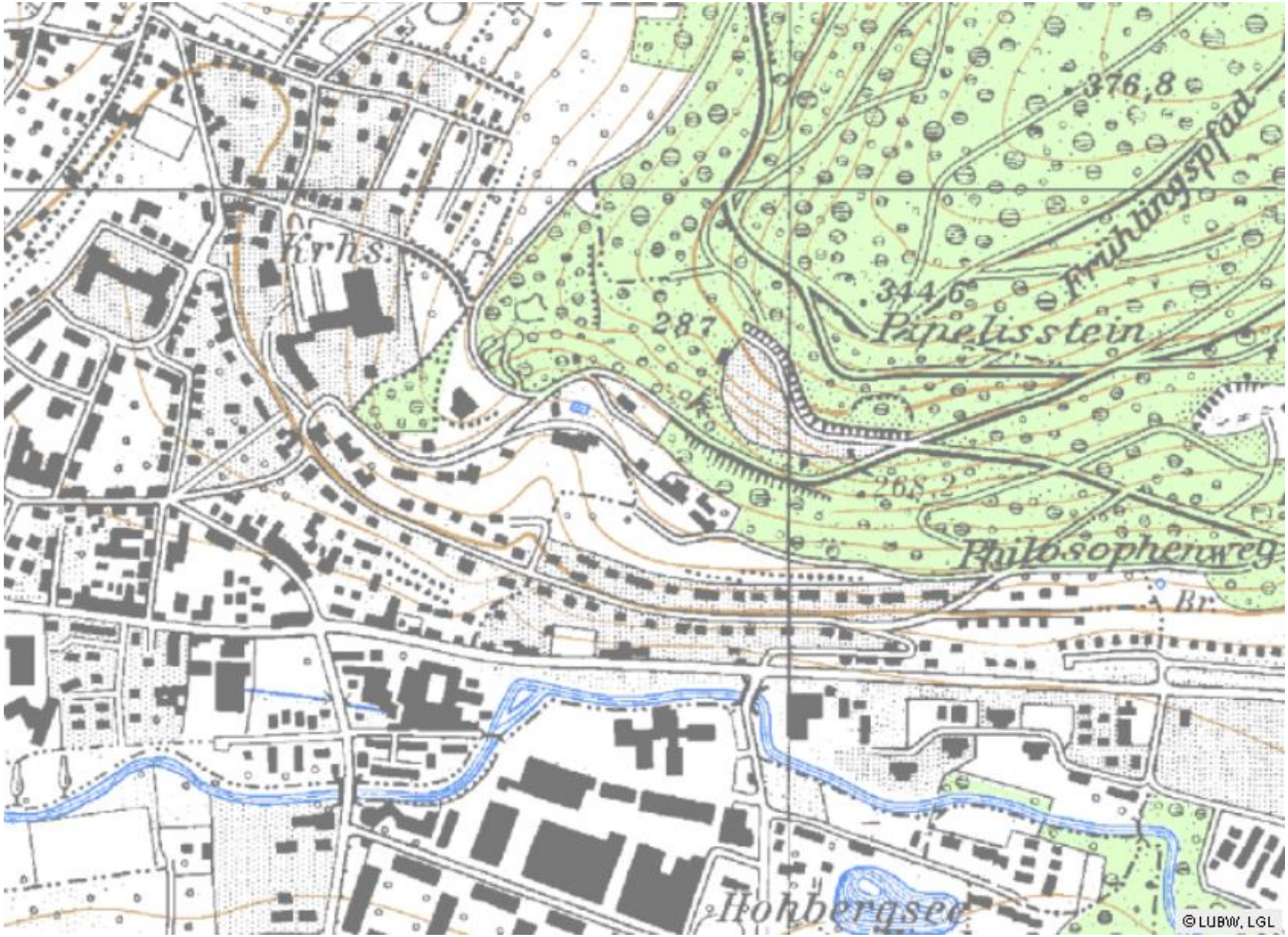
Unitymedia: Interesse an glasfaserbasiertem Kabelnetz zur Breitbandversorgung.

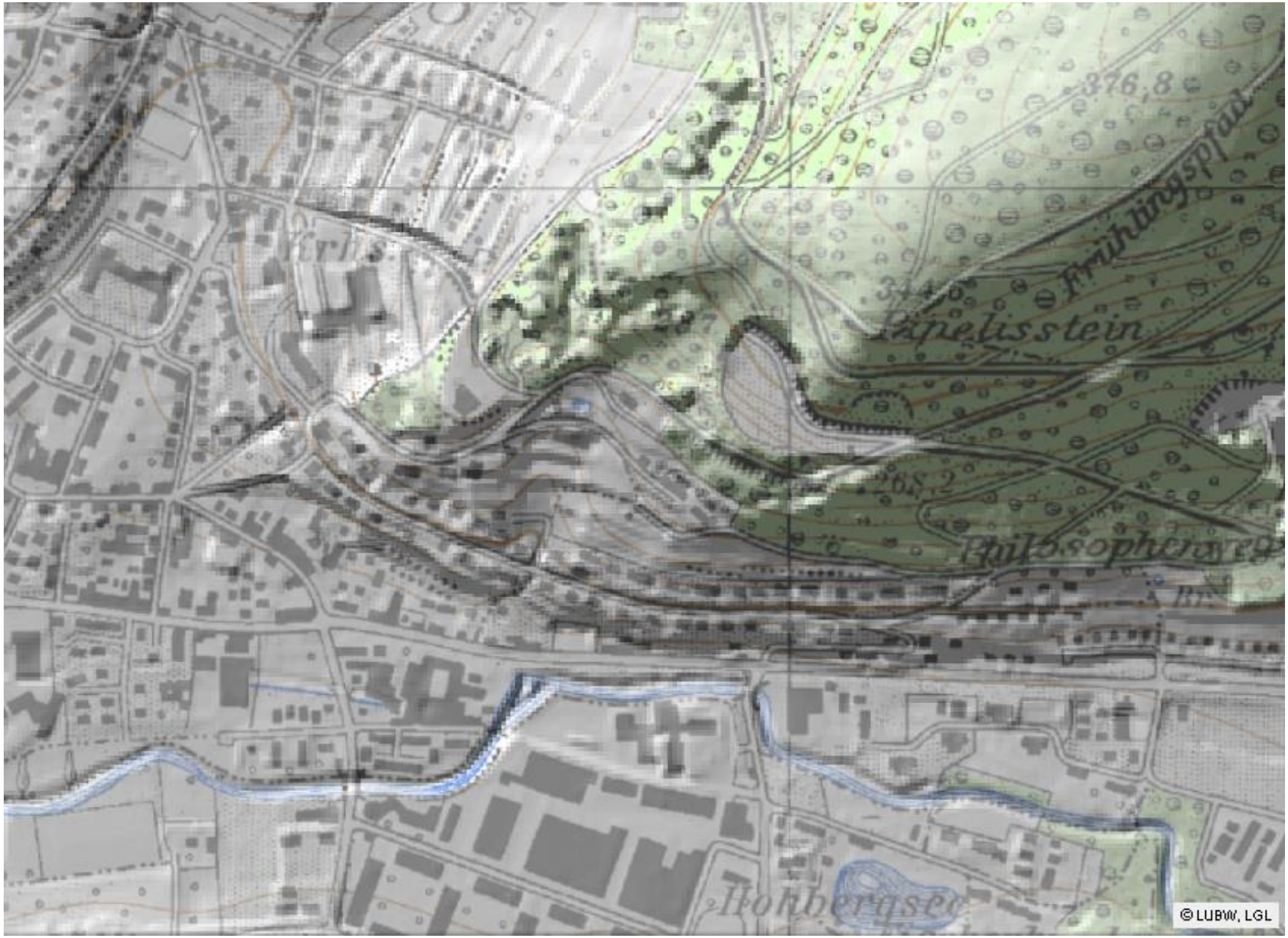

Baugebiet Reichswaisenhaus
Vorhandener Weg
Druckleitung ~ 160m
Bürklinstraße
Bürklinstraße
Geroldsecker Guller
Kiosk Walter
CEPA / Carl Padberg
Schutter
Legende:
gepl. Regenwasserkanal
best. Mischwasserkanal
best. Mischwasserkanal

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung – Ver- und Entsorgung

Bürger:

a) Es wird kritisiert, dass es kein Konzept unter Berücksichtigung von Starkregen und Hangsituation gibt.
b) Die Abwasserkapazitäten reichen nicht aus.
c) Wie wird das Regenwasser abgeleitet? Welche Folgen müssen die Unterlieger durch die neue Versiegelung erwarten?
d) Mit welchen Verschlechterungen müssen die Anlieger rechnen, wenn weitere Bebauung hinzukommt? Bereits heute gibt es große Probleme mit feuchten Kellern. Die Stadt handelt nicht.
e) Wird die allgemeine Klimaveränderung bei der Planung berücksichtigt?
f) Die Grundwasserströme werden sich verändern – werden zukünftig an neuen Stellen in den Bestandsgebäuden Wasserschäden auftreten?


Krhs.
376,8
Frühlingspfad
344,6
287
Papelisstein
268,2
Philosophenweg
Br.
Hohbergsee
© LUBW, LGL


Frühlingspfad
Philosophenweg
Hohbergsee
© LUBW, LGL

KOSTRA-DWD 2000

Deutscher Wetterdienst - Hydrometeorologie -

Niederschlagshöhen und -spenden nach KOSTRA-DWD 2000

Niederschlagshöhen und -spenden

Zeitspanne : Januar - Dezember

Rasterfeld : Spalte: 16 Zeile: 90

T	0,5		1,0		2,0		3,0		5,0		10,0		20,0		30,0		50,0		100,0	
D	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN	hN	rN
5,0 min	4,6	152,5	6,7	224,1	8,9	295,7	10,1	337,6	11,7	390,4	13,9	462,0	16,0	533,6	17,3	575,5	18,8	628,3	21,0	699,9
10,0 min	7,6	127,3	10,5	175,7	13,4	224,1	15,1	252,4	17,3	288,0	20,2	336,4	23,1	384,8	24,8	413,1	26,9	448,7	29,8	497,1
15,0 min	9,5	106,0	13,0	144,4	16,5	182,9	18,5	205,4	21,0	233,8	24,5	272,2	28,0	310,7	30,0	333,2	32,5	361,5	36,0	400,0
20,0 min	10,8	90,0	14,7	122,6	18,6	155,3	20,9	174,5	23,8	198,5	27,7	231,2	31,7	263,9	34,0	283,0	36,9	307,1	40,8	339,8
25,0 min	11,7	77,7	16,0	106,6	20,3	135,4	22,8	152,2	26,0	173,5	30,3	202,3	34,7	231,1	37,2	247,9	40,4	269,2	44,7	298,0
30,0 min	12,3	68,2	17,0	94,2	21,6	120,2	24,4	135,4	27,8	154,6	32,5	180,5	37,2	206,5	39,9	221,7	43,4	240,9	48,0	266,9
35,0 min	12,7	60,6	17,7	84,4	22,7	108,2	25,7	122,2	29,3	139,7	34,3	163,5	39,3	187,4	42,3	201,3	46,0	218,9	51,0	242,7
40,0 min	13,1	54,4	18,4	76,5	23,7	98,6	26,8	111,5	30,7	127,8	36,0	149,8	41,3	171,9	44,4	184,9	48,3	201,1	53,6	223,2
45,0 min	13,3	49,2	18,9	69,9	24,4	90,6	27,7	102,6	31,8	117,9	37,4	138,5	43,0	159,2	46,2	171,3	50,4	186,5	55,9	207,2
50,0 min	13,5	44,9	19,3	64,4	25,1	83,8	28,6	95,2	32,9	109,6	38,7	129,0	44,5	148,5	48,0	159,9	52,3	174,2	58,1	193,7
55,0 min	13,6	41,2	19,7	59,6	25,8	78,1	29,3	88,9	33,8	102,5	39,9	120,9	46,0	139,4	49,5	150,1	54,0	163,7	60,1	182,2
60,0 min	13,7	38,0	20,0	55,6	26,3	73,1	30,0	83,4	34,7	96,3	41,0	113,9	47,3	131,5	51,0	141,7	55,7	154,7	62,0	172,2
65,0 min	14,1	36,0	20,3	52,2	26,6	68,3	30,3	77,7	35,0	89,6	41,2	105,7	47,5	121,9	51,2	131,3	55,8	143,2	62,1	159,3
70,0 min	14,4	34,3	20,7	49,2	26,9	64,1	30,6	72,8	35,2	83,8	41,5	98,7	47,7	113,6	51,4	122,4	56,0	133,4	62,3	148,3
75,0 min	14,7	32,8	21,0	46,6	27,2	60,5	30,9	68,6	35,5	78,8	41,7	92,6	47,9	106,5	51,6	114,6	56,2	124,8	62,4	138,7
80,0 min	15,1	31,4	21,3	44,3	27,5	57,2	31,1	64,8	35,7	74,3	41,9	87,3	48,1	100,2	51,7	107,8	56,3	117,3	62,5	130,3
85,0 min	15,4	30,1	21,5	42,2	27,7	54,4	31,3	61,5	35,9	70,4	42,1	82,5	48,3	94,7	51,9	101,8	56,5	110,7	62,6	122,8
90,0 min	15,6	29,0	21,8	40,4	28,0	51,8	31,6	58,5	36,1	66,9	42,3	78,3	48,5	89,7	52,1	96,4	56,6	104,8	62,8	116,2

Auswertung frühzeitige Beteiligung – Rechtsfragen u.a.

Fachbehörden:

NABU Deutschland e.V., Lahr: Häufig fehlt eine Kontrolle der Umsetzung der Festsetzungen im B-Plan während der Bauphase und nach Abschluss.

Bürger:

a) Wertminderung der Bestandsimmobilien durch die Neubebauung und den Verkehr wird befürchtet. Forderung, dass Stadt dies durch Auflagen verhindert.

b) Wer haftet im Schadensfall? Wer kommt für Folgekosten auf, wenn es die Erschließungsgesellschaft nicht mehr gibt? Wer bezahlt Schäden an den bestehenden Gebäuden, die durch die Bautätigkeit und deren Verkehr entstehen? Zweifel, dass die Stadt personell in der Lage ist, alles zu kontrollieren. Bestandsaufnahme der Gebäude durch die Stadt wird gefordert.

c) Kritik an zahlreichen Neubaugebieten in der Stadt. Verschandelung, hässlich, es werde nicht nach den Plänen gebaut, die Parkplätze reichen nicht aus.

d) Eine zeitliche Abfolge wird erwartet: erst die Probleme beim Krankenhaus zu lösen sowieso alle sensiblen Punkte zu klären, bevor eine Bebauung erfolgt.

Auswertung frühzeitige Beteiligung – Rechtsfragen u.a.

Weitere rechtliche Fragen

- Von **Wertminderung** kann nicht ausgegangen werden
  - Hochwertiges Wohnen statt teilweise ungepflegter Brache
  - Planungssicherheit – keine Ansiedlung wertmindernder Nutzungen

- Bei **Schäden** an Gebäuden etc. gelten privatrechtliche Haftungsregeln:
  - Ausgleich daher zwischen Schädiger (Bauherr, nicht Käufer) und Geschädigtem
  - Keine Verpflichtung zu Beweissicherung vor Baubeginn, kann aber freiwillig vom Bauherrn (auch in seinem Interesse) vorgenommen werden

- Regelung zu **Folgekosten** (z.B. Unterhaltung von Straßen) im städtebaulichen Vertrag

- Die zahlreichen **Neubaugebiete** Folge des Bevölkerungswachstums. Grds. gilt:
  - Über Architektur und deren Schönheit lässt sich trefflich streiten
  - Bebauungsplanung immer Kompromiss zwischen verschiedenen Zielen – bei Parkplätzen, z.B. ausreichender Parkraum vs. Kosten und Flächenverbrauch
  - Auf Einhaltung baurechtlicher Vorschriften wird geachtet, derzeit z.B. intensive Überprüfung Baugebiet Hosenmatten II

Auswertung frühzeitige Beteiligung – Rechtsfragen u.a.

- Bebauungsplanverfahren mit Gebot der **Konfliktbewältigung**:
  - Durch die Planung verursachte Probleme müssen von ihr selbst gelöst werden
  - Ausreichend, wenn sichergestellt ist, dass Problem im Nachgang bewältigt werden kann (z.B. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren).
  - Damit ist klar, dass **zeitlich** vor einer Bebauung Lösungen für die entstehenden Probleme gefunden werden müssen.
  - Keine Pflicht, bereits vorhandene Konflikte zu bewältigen (z.B. Parkplatz-problem Klinikum), auch wenn gute Planung dies zumindest versucht

Ausblick auf die nächsten Wochen:

1. Sprechstunden im Stadtplanungsamt zu den online gestellten Unterlagen der Stadtverwaltung

2. Gemeinsame Veranstaltung der Stadt unter Beteiligung der Bürgerinitiative Altenberg, dem Reichswaisenhaus e.V., der Deutschen Bauwert im Vorfeld des Bürgerentscheids

3. Gleichberechtigte Veröffentlichung mit Informationen zum Projekt und Argumenten im gleichen Umfang für die Bürgerinitiative und für das Meinungsbild des Gemeinderates (bis 6. März, 20 Tage vor Bürgerentscheid)

4. Termin Bürgerentscheid am 26. März 2017

Vielen Dank für Ihre Beteiligung