

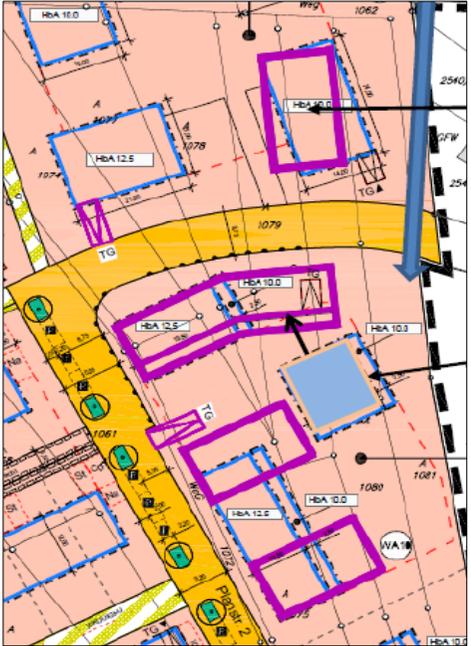
Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 27.04.2016 (Eingegangen am 04.05.2016)</p> <p>In der ersten Offenlage (dort als Bürger 2 gekennzeichnet) sei die grundlegende Frage nicht beantwortet worden daher wende man wie folgt ein:</p> <p>Laut Verkehrsgutachten werde die Manzenttalstraße als übergeordnete Straße ausgewiesen, die Markgrafenstraße als untergeordnete Straße. Dennoch werde die Manzenttalstr. voraussichtlich 45 KFZ/h und die Markgrafenstr. 50 KFZ/h aufnehmen müssten. Dass die Manzenttalstr. sehr breit ausgebaut sei und bei der Markgrafenstraße die Möglichkeit bestünde, sie als Wohnstraße auszubilden, werde in der Planung offenkundig nicht berücksichtigt. Es entstehe der Eindruck, dass der Verkehr nicht hierarchisiert sondern gießkannenmäßig verteilt werde.</p> <p>Die Markgrafenstr. sei ein wichtiger Schulweg, werde aber als Abkürzung für Autoverkehr der Route Wittlinger Straße - nordwestl. Haagen genutzt und lade zum schnellen Fahren ein. Auf Bebauungsplanebene seien keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die den Verkehr auf die zulässigen 30 km/h verlangsamen würden. Das Schreiben zur ersten Offenlage sei beigelegt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die erwähnten Belastungen beziehen sich auf die Spitzenzeiten, also keinen ständigen Zustand. Die Markgrafenstraße dient als Erschließungsstraße der Aufnahme der vor Ort auftretenden Verkehre.</p> <p>Wollte man den zusätzlichen Verkehr des Belist gänzlich von der Markgrafenstr. fernhalten, so müsste man die Zufahrten (wie im ersten Entwurf vorgesehen) wieder für den KFZ-Verkehr schließen. Dies würde bei den Anliegern der anderen umliegenden Straßen zu zusätzlichen Belastungen führen. Um die Belastungen soweit möglich gleichmäßig zu verteilen wird das vorhandene Erschließungssystem als beste Lösung angesehen. Die Leistungsfähigkeit der Straßen wurde gutachterlich bestätigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrten zur Markgrafenstraße so eng gestaltet sind, dass jeweils nur Fahrzeuge einer Fahrtrichtung passieren können. Weiterhin ist der Ausbau der Markgrafenstraße bereits seit den 70er Jahren vorgesehen, da bereits seit dieser Zeit Flächen im Kreuzungsbereich an die Stadt umgelegt wurden.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft mit Ausnahme des "Angers" keine Aussagen zur Aufteilung der Verkehrsflächen oder baulichen Maßnahmen zur Verlangsamung des Verkehrs. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Ausbauplanung. Die Einmündungen könnten als "rechts vor links" eine gewisse verlangsamernde Wirkung erzielen. Die Stellungnahme wurde an den zuständigen Fachbereich weitergegeben.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 27.04.2016 (Eingegangen am 04.05.2016) Man vertrete rund 250 bis 300 Bürgerinnen und Bürger aus Haagen sowie deren Interessen. Neuer Wohnraum sei erforderlich, daher wolle man die Planungen nicht verzögern oder verhindern. Man freue sich über einige Änderungen an der Planung und wolle auf Grundlage der letzten Beteiligungsrunde nochmals einige Anregungen abgeben.</p> <p>Die von der Stadt angegebenen Argumente, Anmerkungen und Stellungnahmen trafen teilweise nicht zu. Nach Meinung der Einwender würden unzureichende, teilweise unstimmige Qualitätskriterien entgegengehalten, die nicht ordnungsgemäß begründet seien. Auch stünde das Büro K9 in einem Interessenkonflikt, da sie wohl kaum ihren eigenen Planungen widersprechen würden. Man sehe nicht ein, warum deren Interessen in der Gesamtabwägung höher gewichtet würden als die der Anlieger.</p> <p>Die Stadt sei in der Pflicht, bestehende Gebäudeabstände zu schützen und resultierende Nachteile (Beschattung, Lärm, Abgase) weitestgehend zu verhindern. Die Einwender empfänden es als Zumutung, dass der Stadt Minimalanforderungen zur Einhaltung irgendwelcher DIN-Normen oder Gesetzesverordnungen genügen würden, obwohl es deutlich optimalere Lösungsansätze gäbe, die ohne irgendwelche Einbußen umsetzbar seien.</p> <p>Teilweise würden sich die Begründungen und Erklärungen auf u.a. auch auf Fehlinterpretationen des Sachbearbeiters stützen (Kaltluftabfluss). Eventuell wären diese Begründungen auch in nichtöffentlichen Sitzungen falsch vorgetragen worden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Auf das Schreiben wird im folgenden abschnittweise eingegangen.</p> <p>Die Stadt hat verschiedene Gutachter zu Rate gezogen, die sich auf diverse Normen und Regularien beziehen, um eine objektive Beurteilung abzugeben. Um eine Vergleichbarkeit zu anderen Gebieten sicherzustellen sind Normen notwendig, da man sich ansonsten dem Vorwurf der Ungleichbehandlung aussetzt. Normen müssen keinesfalls Minimalpositionen darstellen, so wurden die Dichtewerte, die der gültige Flächennutzungsplan für das Gebiet vorsieht, deutlich verfehlt (50 WE/ha). Für kommende Gebiete stehen Dichtewerte von 80 WE/ha in Raum. Architekten sind im Umgang mit Wettbewerben gewohnt, Entwürfe nachzubessern, daher ist dem Büro K9 durchaus zuzutrauen, Einschätzungen zu den dargestellten Szenarien abzugeben.</p> <p>Alle Sitzungen im Kontext der erneuten Offenlage waren öffentlich - siehe auch die entsprechenden Niederschriften.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Man bedauere, dass die Vorschläge des letzten Schreibens nicht berücksichtigt wurden. Es zeige sich, dass nur dort, wo offensichtlich rechtliche Bedenken vorlägen (etwa Tiefgaragen-Einfahrten in einer Kurve) teilweise Anregungen berücksichtigt würden. Anregungen zuzustimmen, bei denen es lediglich darum ginge "guten Willen" zu zeigen, würden als nicht notwendig erachtet. Das Argument, "man befände sich in einem rechtlich sicheren Bereich und sehe daher keine Notwendigkeit zu reagieren" sei ein Armutzeugnis. Es zeuge von überaus wenig gutem Willen, gemeinsam mit den Bürgern, die beste Lösung zu finden.</p>	<p>In vorigen Beteiligungsschritten wurde auf einige Punkten verschiedener Einsprüche eingegangen, im Rahmen eines Interessensausgleichs und einer gleichmäßigen Belastung von Alt- und Neubürgern können aber nicht alle Wünsche berücksichtigt werden.</p> <p>Der Bau des Belist wird dauerhaft Einfluss auf die Gestalt Haagens haben, daher ist die Verwaltung einer hohen städtebaulichen Qualität verpflichtet.</p>
	<p>Von wirklich gewollter aktiver Bürgerbeteiligung sei hier wenig zu spüren. Man sehe sich als engagierte Bürger und Mitglieder der GAB-Belist nicht respektiert und in eine passive Rolle gedrängt. Was man als Bürger bringen müsse, um Gehör zu finden, entziehe sich einem. Warum verschließe sich die Stadt einer fairen, demokratischen Diskussion? Man sei nach wie vor der Meinung, dass eine Chance bestanden hätte, ohne zeitliche Verzögerungen und vmtl. ohne Mehrkosten etwas zu verändern. Man habe sachkundige Meinungen von Stadtplanern einbezogen, um professionelle Vorschläge zu liefern. Man habe herzlich darum gebeten, den Gemeinderatsmitgliedern die Stellungnahme auszuhändigen, um auf diese Umstände nochmals eingehen zu können. Dies hätte nach Ansicht der Einwender schon wesentlich früher geschehen (müssen).</p>	<p>Es wurden in der Vergangenheit diverse Gespräche mit den Einwendern geführt. Am Plan wurden einige Änderungen umgesetzt, bei anderen Diskussionspunkten konnte keine Übereinkunft erzielt werden. Wesentliche Punkte dieser Einwendung entsprechen dem Schreiben im Rahmen der ersten Offenlage.</p> <p>Es wurden diverse Gespräche mit Bürgerinnen und Bürgern über die Planungen geführt, außerdem fanden zwei Bürger-Informationen statt. Die Planungen wurden drei mal öffentlich ausgelegt. Dies geht deutlich über das vom Gesetzgeber geforderte Maß hinaus.</p>
	<p>Oberflächliche, nicht der Realität entsprechende Begründungsversuche sollten daher im Sinne einer ernst gemeinten Bürgerbeteiligung unterbleiben. Man möchte sich nicht mit einer zwar gesetzeskonformen und daher ausreichenden Lösung zufriedengeben, wenn eine deutlich bessere so leicht erreichbar sei. Man rege daher an, dass sich die Verantwortlichen nun ernsthaft mit den Verbesserungsvorschlägen auseinandersetzen und versuchen, sie zu berücksichtigen. Man unterstütze sie gerne und stehe für eine Zusammenarbeit bereit.</p>	<p>Die "bessere" Lösung mag für die Einwender in der Tat von Vorteil sein, die Stadt hat aber auch Punkte wie einen effektiven Umgang mit Finanzmitteln und die Perspektive möglicher neuer Bewohner des Belist zu beachten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es wird die Stellungnahme vom K9 zitiert, dazu wird die Frage gestellt, wie die Aussage "Beide Vorschläge rücken von einer städtebaulichen Grundanordnung ab" zu verstehen sei. Demnach wäre keinerlei Diskussion für Planungsänderungen möglich. Wofür dann eine formelle Bürgerbeteiligung, wenn man sich schon festgelegt habe?</p> <p>Man möchte darauf hinweisen, dass eine städtebauliche Grundanordnung der Gebäude auch damals im „Bebauungsplan Eckenbachweg“ vor der Erschließung geplant gewesen sei. Es sei eine relativ lockere Bebauung geplant gewesen. Jedoch sei diese dann nach und nach von den Verantwortlichen stark aufgeweicht worden. Baugrenzen seien verschoben, die Abstände verkleinert worden. Dass man nun diese verkleinerten Abstände (4-6m) zwischen den Bebauungen als Maßstab und Gegenargument zu deren Wunsch nach mehr Abstand als Einwand benutze, sei abstrakt und unfair. Es kann heute von keinerlei Grundanordnung der Gebäude, geschweige denn guter Optik (auf welche die Stadt immer viel Wert lege) im Baugebiet gesprochen werden. Es sind 2 Bilder des Bereichs "Eckenbachweg" beigefügt. Eine Grundanordnung sei also nicht zwingend und solle demnach nicht als Ablehnungsgrund genannt werden. Die ursprünglich geplante Ringstraße sei in eine Sackgasse umfunktioniert worden. Auch das war eine von der Abteilung Baurecht genehmigte Änderung, welche man heute als Willkür bezeichnen könne.</p>	<p>Natürlich sind Änderungen an einer Planung möglich, die grundsätzlichen Ideen und Gestaltungsabsichten des Planers, die auch von der Jury der Mehrfachbeauftragung gutgeheißen worden waren, sollten aber erhalten bleiben. Dies wurde bei den beiden Vorschlägen der GAB aber nicht berücksichtigt, so die Planer von K9, deren Ansicht die Verwaltung teilt. Die enge Bebauung des Eckenbachwegs war im übrigen nicht der Maßstab der Abstände zwischen Eckenbachweg und Belist-Entwurf. Der Abstand ist hier deutlich größer.</p> <p>Der Verweis auf die Änderungen im Bereich des Eckenbachwegs sind ein Beispiel dafür, was im Gebiet Belist nicht passieren soll: nachträgliche Änderungen, die das Gesamtkonzept verwässern und (wie im Eckenbachweg geschehen) für Probleme beim Verkehrsfluss sowie der Parkierungsfläche sorgen.</p>
	<p>Die Aussage, dass es in Haagen keine geknickten („ortsuntypischen“) Gebäude gebe stimme nicht (vergl. hierzu Flst.Nr. 2532-im Geoportal von Haagen). Dieses Gebäude stehe sogar in unmittelbarer Nähe. Es sind einige Bilder des Gebäudes beigefügt.</p> <p>Es sei also nicht ortsuntypisch, sondern platzsparend, durchaus ansprechend und von der Fachabteilung Baurecht genehmigt. Man solle sich dafür nicht verschließen. Zudem stelle man in Frage, ob es einen qualitativen Einfluss hat, ob etwas ortstypisch sei oder nicht. Man erwarte und wünsche daher, dass den Vorschlägen gegenüber dieselben Rechte eingeräumt würden. Man lege der Verwaltung die beigefügten Änderungsvorschläge nochmals bei.</p>	<p>Der Begriff ortstypisch bedarf mehr als eines Gebäudes. Es ist richtig, dass ein solches Gebäude an der Neudorfer Straße liegt. Dieses Gebäude weist aber keine architektonische oder städtebauliche Qualität auf, die sich die Verwaltung für den Belist wünscht. Was in Augen der Einwender "praktisch" aussieht, wirft in Wahrheit Fragen zu den Themen Maßstäblichkeit, Architekturqualität und Einfügen auf.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Beigefügter Plan:</p>  <p>Der Kaltluftstrom könne zirkulieren. (blauer Pfeil)</p> <p>Leichtes Drehen bringe mehr Abstand zum Bestand und der Kaltluftstrom sei unbehindert.</p> <p>Das Verrücken und anheften des blau markierten Gebäudes an bestehendes Gebäude im Norden sei platzsparend. Es entstehe hochwertiger besonderer Freiraum für die Neubürger. Die Balkone der gedrehten Gebäude könnten nach Süden ausgerichtet werden. Das Bestandsgebäude werde nicht beschattet.</p> <p>Die Balkone des neuen geknickten Gebäudes könnten nach Süden ausgerichtet werden, was qualitativ hochwertiger sei als im Osten. Durch die Ausrichtung der Hochbauten mit der kurzen Seite nach Westen entstünde weniger Schattenwurf, und Sorge für mehr besonnte Aufenthaltsfläche zwischen den Gebäuden. Die Interessen der Neubürger in der Nachbarbebauung erleideten also keine Nachteile, sie profitierten sogar von den</p>	<p>Der Kaltluftstrom wird nur geringfügig beeinträchtigt - siehe Stellungnahme vom IMA vom 17.11.2015.</p> <p>Das abgeknickte Gebäude bildet nach wie vor einen städtebaulichen Fremdkörper, der auch einen negativen Einfluss auf den öffentlichen Raum ausübt.</p> <p>Der Raum zwischen den Gebäuden verliert an Qualität, da kein gemeinsamer Wohnhof mehr entsteht, der eine gemeinsame Adresse bilden könnte (Daher die versetzten Anordnung der Gebäude an dieser Stelle). Vielmehr besteht die Gefahr, dass ähnlich vieler Zeilenbauten reines "Abstandsgrün" erzeugt wird.</p> <p>Die Verschattung des Bestands hält sich nach Stellungnahme vom IMA vom 17.11.2015 in einem unproblematischen Rahmen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zur versetzten Gebäudeanordnung möchte man anmerken, dass nirgends sonst im gesamten Bebauungsplangebiet „Belist“ mit versetzten Gebäuden gearbeitet werde (vgl. hierzu blau markiertes Haus in WA10), warum sei das ein Qualitätsvorteil. Es stelle für den Einwender im Gegenteil eher eine offensichtlich unerklärbare Ausnahme dar, welche das Vordringen des wichtigen Kaltluftstromes aus N/O behindere und zudem Nachteile wie Verschattung und größere Dichte für die östliche Bestandsbebauung bringe.</p> <p>Die Idee, dieses Gebäude leicht zu verrücken, stelle aus der Sicht des Einwenders keinen gestalterischen, räumlichen Mangel oder einen Nachteil in der Qualität des Konzeptes oder für die Neubürger dar, sondern enthalte sogar wichtige Vorteile für die Wohnqualität der Neubürger sowie aller anderen Haagener. Im Gegenteil sei es doch eher so, dass es fahrlässig von Seiten der Stadt sei, wichtige Empfehlungen aus dem Klimagutachten zu missachten.</p> <p>Das meteorologische Gutachten beziehe sich nur auf die derzeitige Situation und besage, dass der vorgesehene Bebauungsplan vertretbar sei. Es gehe aber nicht darauf ein, was zu erwarten sei, wenn sich die extremen Wetterlagen in Zukunft verschärften (was auf Grund der Klimaerwärmung zu erwarten sei). Von daher könne jede Kleinigkeit gut sein, die die Ausbildung der Fallwinde noch besser ermögliche.</p>	<p>Zur städtebaulichen Figur siehe vorherige Seite.</p> <p>Denkt man das Argument zu Ende, dass jede "Kleinigkeit" zum Erhalt klimatischen Situation zu berücksichtigen sei, so wäre jede Siedlungsentwicklung im Außen- wie im Innenbereich zu unterlassen, da jede Bebauung zumindest geringfügig negative Auswirkungen hat.</p>
	<p>Man habe niemals eine uneingeschränkte Aussicht gefordert, sondern lediglich ein Abwägen von umsetzbaren Gebäudeanordnungen im genannten Bereich, um offensichtliche Nachteile für sich zu minimieren. Es sei möglich, dass die Verschattung der Bestandsgebäude nicht über dem Maß an Verschattung des restlichen Gebietes liege. Jedoch selbst wenn die Abstände rechtlich eingehalten würden und Staffelgeschosse festgesetzt seien, würde eine Verschattung der EG-Wohnung sowie des Vorgartens mit Pool erfolgen, was nicht nötig sei. Man müsse also davon ausgehen, dass vorsätzlich Nachteile für die Bestandsbebauung in Kauf genommen würden, obwohl dies vermeidbar sei. Die ablehnenden Begründungen dazu könne man nicht akzeptieren.</p>	<p>Die Stadt hat nicht nur die Einschränkungen für Bestandsbürger auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, sie muß auch die Interessen möglicher Neubürger vertreten und Konzepte vertreten, die in gesamtstädtischem Interesse sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Wohnungen seien damals auf eine S/W-Ausrichtung ausgelegt gewesen. Die Lebens- und Wohnqualität beruhe also genau auf dieser Ausrichtung. Da die Beschattung je nach Jahreszeit vollständig den Terrassenbereich mitsamt Pool beträfe, der eine Ausrichtung nach Westen habe, stelle dies aus Sicht des Einwenders eine große Einschränkung der Lebensqualität und einen massiven Wertverlust der Wohnungen dar.</p> <p>Es sei immer eine Frage der Ausgangslage und der Betrachtungsweise jedes Einzelnen. Jedoch solle doch fairerweise von den Verantwortlichen erkannt werden, dass die beschriebene Sachlage zuträfe und daher sollte mit Respekt und Einfühlungsvermögen den Anwohnern gegenüber reagiert werden. Es bestünde kein Anlass, die neuen Gebäude so anzuordnen. Man sähe in dieser versetzten Anordnung keinen qualitativen Mehrwert.</p>	
	<p>Ähnliches gelte für das Haus Eckenbachweg 1, dessen Terrasse nach S/W ausgerichtet ist. Auch hier würde eine leichte Änderung der Gebäudeanordnung die bestehende Bebauung schützen und die oben erwähnten Kaltluftabflüsse fördern. Man solle hierzu bitte auch den neuen Vorschlag 3a beachten, der die Innenhofgröße von WA8 nicht verändert, die Kaltluftabflüsse fördert und auf die bestehende Bebauung mehr Rücksicht nähme.</p> <p>Die mehrfach eingereichten Alternativvorschläge verdeutlichten konkret, wie es auch anders ginge. Diese seien nicht wie von Ihnen behauptet willkürlich, sondern gemeinsam mit einem Freiburger Stadtplanungsbüro entworfen und überprüft worden. Sie erfüllten mehr qualitative Vorteile für Alt- und Neubürger als die des bisherigen Planes. Natürlich könnten die Vorschläge auch kombiniert werden.</p>	<p>Dem Schreiben liegt keine "Vorschlag 3a" bezeichnete Darstellung bei.</p> <p>Die städtebauliche Anordnung wurde bereits vielfach vorgestellt und erläutert, siehe hierzu die Beschlussvorlagen zur Aufstellung und Offenlage.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es wurden folgende Skizzen beigefügt:</p> 	<p>Die Vorschläge südlich der Straße entsprechen dem Vorschlag aus der ersten Offenlage; diese werden weiterhin für nicht zielführend gehalten.</p> <p>Die Drehung des Gebäudes wird städtebaulich als nicht zielführend erachtet (vgl. Stellungnahme des Büros K9 aus der ersten Offenlage). Eine Verschiebung des Gebäudes nach Westen verlagert geht einseitig zu Lasten der Neubauplanung, der bestehende Entwurf verteilt die Abstände nach Meinung der Verwaltung gleichmäßig.</p> <p>Eine Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt nach Westen wird nicht als zielführend gesehen, da der Verkehr so früh wie möglich von der Straße genommen werden soll; mögliche Belästigungen durch Verkehr in der Zu-/ Abfahrt für Anlieger halten sich nach Rücksprache mit dem Verkehrsplaner in hinnehmbaren Grenzen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Verkehrsaufkommen bei den Tiefgaragen: Im Bereich oberhalb Kreuzung Eckenbachweg / Verlängerung Neudorferstrasse sei auf Grund der beiden neugeplanten Tiefgaragen mit einer erheblichen Verkehrszunahme zu rechnen. Der Verkehr werde um mind. 20% -30% ansteigen. Immerhin müssten diese beiden TG die KFZ von WA8 und WA10 aufnehmen. Hier handele es sich um mehrgeschossige hohe Gebäude mit vielen Wohneinheiten. Es wird bezweifelt, dass die Leistungsfähigkeit zur Aufnahme dieses Verkehrsaufkommens in diesem Straßenbereich gegeben sei. Die bestehende Verkehrsführung und Interaktion in diesem Bereich sei als problematisch zu bewerten, wonach zukünftig deren Meinung nach Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit bzw. eine Umgestaltung des derzeit bestehenden Platzbereiches erforderlich würden. Jedenfalls sei eine beeinträchtigende Wirkung auf den Verkehrsfluss zu erwarten. Die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs müsse gewährleistet werden, jedoch nicht durch Streichung der Parkplätze, da es hiervon schon zu wenige gebe.</p> <p>Es wird eine Verlegung der TG-Einfahrt für die Bebauung WA10 nach Nord-Westen an den Anfang der Planstraße 2 vorgeschlagen, um für Entlastung zu sorgen und den Verkehr besser zu verteilen. Dies sollte grundsätzlich möglich sein und im Zuge weiterer Detailplanungen präzisiert werden. Mögliche Szenarien und Auswirkungen (auch in Bezug auf mögliche Einsätze wie Feuerwehr, Sanitätsfahrzeuge usw.) müssten dringend nochmals verkehrstechnisch berechnet /untersucht werden.</p> <p>Gleiches gelte für die Tiefgarageneinfahrt bei WA8. Denn jetzt liege die eine TG-Einfahrt direkt neben der Terrasse des Hauses Eckenbachweg 1 (Grundstück 2540). Diese TG-Einfahrt sollte dringend nach Westen verlegt werden.</p>	<p>Die Tiefgaragenzufahrt des Felds WA8 liegt rund 9 Meter vom Grundstück Eckenbachweg 1 entfernt. Nach Rücksprache mit den Fachplanern von FWT sind keine übermässigen Belastungen zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit liegt eine umfassende Untersuchung vor, die bereits im Rahmen der ersten Offenlage vorgelegt wurde.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zur Anordnung der TG Einfahrten</p> <p>Das Argument der Stadt gegen eine TG-Verlagerung nach Westen (wie in den Plänen skizziert) lautete, die Qualität der Planung würde empfindlich getroffen, da sie sich dann an der Süd-West-Ecke des Gebäudes befinde. Die Lagen der TG Einfahrten wurden so gewählt, dass die Verkehrswege möglichst gering gehalten werden.</p> <p>Dem hält der Einwender entgegen, dass so der Aufenthalt für die Bewohner der unmittelbaren Nachbarhäuser (Terrasse Eckenbachweg 1, nicht verlegbarer Poolbereich Neudorferstrasse 9) empfindlich durch Lärm und Abgase des wesentlich höheren Verkehrsaufkommens in diesem Bereich stark gestört werde. Es sei legitim und zumutbar, dass auf bestehende Bebauung Rücksicht genommen werde.</p> <p>Auszug aus der Landesbauordnung: „Die Nutzung der Kfz-Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.“</p> <p>Durch eine Verlegung der TG-Einfahrten für WA8 und WA10 auf die Planstraße 2 verlängerten sich die Fahrwege zwar minimal, jedoch sei zu erwarten, dass dann die Verkehrsteilnehmer als Zu- und Abfahrt auch die neu hinzugekommene Straße in Richtung Süden benutzen würden, dadurch würde sich der Verkehr besser verteilen. Dies sei wichtig und äußerst sinnvoll – auch um die jetzt schon stark belastete Neudorfer Straße zu entlasten (u.a. war dies der Grund weshalb diesen ableitenden Straßen in die Planung übernommen wurden). Das Neubaugebiet solle verkehrsberuhigt erschlossen werden – das bestehende Gebiet (Neudorferstrasse) werde dafür umso mehr belastet. Es müsse für eine gerechte Verkehrsverteilung gesorgt werden, also auch eine Entlastung der Neudorferstrasse angestrebt werden! Bestandsschutz!!</p> <p>Die Verlagerung der TG-Einfahrt nach Westen hätte zudem noch den Vorteil für die Neubürger dass die Geräusch- und Abgasbelastigung auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer nach Osten ausgerichteten Balkone liegen würde (nach Gebäudeanordnung heutiger Stand).</p>	<p>Wie bereits erläutert wird in der Untersuchung von FWT dargestellt, dass die Neudorfer Straße den Verkehr aufnehmen kann. Der zitierte Abschnitt der Landesbauordnung wird eingehalten. Eine Gesundheitsschädigung oder erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Eine weitere Belastung der Markgrafenstraße würde die dortigen Anwohner zusätzlich belasten (siehe Bürger 1).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Parkplatzsituation: Stellungnahme der Stadt: „Die Erfahrungen in anderen Gebieten Lörrachs zeigen, dass insbesondere Tiefgaragenstellplätze nicht in einem solchen Umfang nachgefragt werden, als dass eine hohe Auslastung der Tiefgaragen der Fall wäre.“ Diese Aussage trafe nicht für auf das Gebiet zu. Zudem könne man von einem Gebiet nicht ohne weiteres auf das andere schließen. Man werde häufig angefragt, ob noch TG-Stellplätze zu vergeben wären. Die TG seien ausgelastet. Selbst die oberirdischen Parkplätze reichten nicht aus. Die Straßen seien ausnahmslos zugeparkt, was zu langen Wartezeiten führe, um dem Gegenverkehr Durchgang zu gewähren. Der Parkplatzmangel in der Neudorfer Straße, sowie im Eckenbachweg sei alarmierend und konflikträchtig. Das hätten die Umfragen der Einwender eindeutig ergeben. Die Unterschriftenliste läge der Stadt vor. Die Fahrzeuge weichten heute schon in benachbarte Straßen aus. Man sollte die Bilder im Anhang betrachten, welche beweisen würden, dass die Parkplatzsituation ausgereizt sei. Es sei deutlich zu erkennen, dass pro Haushalt mit mind. 2 Fahrzeugen zu rechnen sei. Dies sei im Neubaugebiet auch zu erwarten. Die damalige Begehung der Stadt, um sich ein Bild zu machen, erfolgte vormittags zwischen 9 und 11Uhr. Gewöhnlich seien zu dieser Zeit die meisten Anwohner bei der Arbeit, was zur Folge hätte, dass zu dieser Zeit mit deutlich weniger Autos in den TG gerechnet werden müsse.</p>	<p>Der Stellplatzfaktor von 1,5 wird von der Stadt weiterhin für angemessen erachtet. Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung soll ein neuer Ortsteilbus entstehen, der auch durch die Markgrafenstraße geführt werden soll.</p>
	<p>Schon damals, als die mehrgeschossigen Gebäude (Neudorferstr.1+3/7+9) genehmigt worden waren, seien entlang der Grundstücke Parkplätze geplant gewesen, welche nachträglich auf Wunsch (finanziell zugunsten des damaligen Bauherren) wieder gestrichen worden seien. Diese fehlten heute massiv. Dies sei eine folgenschwere Fehlentscheidung gewesen. Jetzt wolle man auch heute wieder essentielle Parkplätze nachträglich streichen. Das sei nicht nachvollziehbar und zudem unlogisch. Es sei angebracht aus den Erfahrungen von damals zu lernen und mit mehr Weitblick zu handeln. Denn so werde das Parkplatzproblem nur wieder auf das nachkommende Gebiet</p>	<p>Gemäß Landesbauordnung sind erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück und nicht im öffentlichen Raum nachzuweisen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Parkplatz- und Garagenverordnungen hätten sich nicht dem neuzeitlichen Trend angepasst. Weder die Maße (Autos würden immer breiter) noch die Anzahl reichten aus. Zudem sei das Gebiet noch nicht genügend mit dem ÖPNV erschlossen, deshalb sollte aus verkehrspolitischen Gründen eher einer Aufwertung als einer Reduzierung der badenwürttembergischen Parkplatzverordnung von 2 Stellplätzen/WE zugestimmt werden. Mit 2 oder 2,5 Parkplätzen zu kalkulieren sei also nicht abwegig sondern mit Blick in die Zukunft sehr realistisch. Eine verkehrsberuhigte Erschließung wirkte dem Verkehrsaufkommen nicht entgegen, die KFZ würden dadurch nicht weniger und die Menschen nicht sportlicher. Die Anwohner würden dann die noch auffindbaren oberirdischen Parkmöglichkeiten nutzen, was optisch ein Wohngebiet sehr unattraktiv machen würde. (Blechlawinen wohin das Auge reicht, Lärm und Abgasbelastungen sowie soziale Unruhen) wie z.B. im Eckenbachweg.</p>	
	<p>Zitat aus der Abwägung: „Durch eine weitere Erhöhung des Stellplatzfaktors werde der Wohnraum unangemessen überteuert, was angesichts der aktuellen Knappheit an Wohnraum in der Stadt kontraproduktiv wäre.“</p> <p>Auch diese Argumentation sei für den Einwander nicht überzeugend: Eine Erhöhung des Stellplatzfaktors sei wohl der vernachlässigbarste Faktor, der den Wohnraum überteuere. Wesentlichere Gründe seien hier das Unterangebot an bebaubaren Flächen, die z. Zt. niedrigen Zinsen, mit welchen jetzt stark in Immobilien investiert werde, um dann höhere Gewinne aus Vermietung und Verkauf erwirtschaften zu können und die Nähe zur zahlungskräftigen, teuren Schweiz. So werde der Immobilienpreis in die Höhe getrieben. Durch die Ablehnung unserer Forderung werde vor allem wieder den Großinvestoren finanziell die Hand gereicht. Denn wenn dieser eine neue Wohnung anbieten würde, bleibe es doch weitgehend ihm überlassen, was er letztlich verlange. Die zukünftigen Mieter oder Eigentümer der Wohnungen würden dadurch nicht weniger hohe Preise zahlen. Am Ende entscheide das Verhältnis von Angebot und Nachfrage, und die sei aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Basel groß. Zudem werde dem Käufer/ Mieter für immer die Chance genommen, genügend Parkmöglichkeiten für seine Autos in unmittelbarer Wohnungsnähe zu bekommen.</p>	<p>Eine Erhöhung des Stellplatzfaktors würde bei den Mehrfamilienhäusern eine zweite Parkebene erforderlich machen, dies ist mit einer deutlichen Kostensteigerung verbunden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Doppelhausbereich „es würde für eine Unmenge an versiegelten Flächen sorgen, die sich negativ auf die Qualität der öffentlichen Flächen auswirken würde.“ Einer Versiegelung der Parkflächen könne mit Bebauungsplanaufgaben (z.B. Verlegung von Rasengittern) entgegengesteuert werden. Dies würde daher auch keinen Qualitätsmangel für das Gebiet darstellen.</p>	<p>Eine Gestaltung von Stellplätzen mit Rasengittersteinen mag das Versiegelungsproblem lösen, dies stellt aber keine gestalterisch ansprechende Lösung dar.</p>
	<p>Man bitte herzlichst bei der Beurteilung der Anregungsschreiben einen guten Willen zu zeigen und eine vorausschauende, zukunftsweisende und gerechte Betrachtung anzustreben. Die Alternativvorschläge im Anhang zur Bebauungsdichte und der Anordnung der TG sollten weiterhin beachtet und in den Bebauungsplan mit eingearbeitet werden. Die Vorschläge ermöglichen den neuen und alten Bürgern ein gleichberechtigtes Zusammenleben. Den Empfehlungen des Klimagutachtens würde Rechnung getragen werden. Es wäre also allen damit gedient, wenn sich die Stadt nicht so vehement dagegen sträuben würde. Nach wie vor sei man gerne bereit, die Verwaltung bei der Optimierung der Pläne sachkundig zu unterstützen und komme dazu gerne ins Rathaus. Man bitte um schriftl. Stellungnahme der Stadt bis 20.05.2016, um noch vor der Wiedervorlage im Gemeinderat rechtzeitig reagieren zu können.</p>	<p>Allen Einwendern geht zeitnah eine Eingangsbestätigung zu. Die Stellungnahme wird im Rahmen der gesetzlich geregelten Offenlage der Gemeinderäten vorgelegt werden.</p>
3	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 01.05.2016 (Eingegangen am 03.05.2016) Die Stellungnahme entspricht inhaltlich Bürger 2.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Siehe Bürger 2</p>
4	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 02.05.2016 (Eingegangen am 04.05.2016) Die Stellungnahme entspricht inhaltlich in weiten Teilen der Stellungnahme von Bürger 2. Weiterhin wird folgenden angeregt:</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Siehe Bürger 2 sowie nachfolgende Abwägung.</p>
	<p>Es sei bedauerlich, dass die Anregungen vom Oktober 2015 nicht aufgegriffen worden seien. Statt dessen sei man mit unsachlichen Argumenten regelrecht abgewimmelt worden.</p>	<p>Alle Argumente waren in der Beschlussvorlage dargelegt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bei der vorgesehenen Bebauung nordwestlich des Hauses Eckenbachweg 1 sehe man nach wie vor keinen harmonischen Übergang zum bestehenden Wohngebiet. Wenn dort schon mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen sollten, obwohl nach den Planungsvorgaben der Übergang zum bereits vorhandenen Wohngebiet harmonisch gestaltet werden sollte und die angrenzenden Wohngebäude eine deutlich geringere Höhe aufwiesen, halte man es für geboten, den Abstand zur Bestandsbebauung deutlich zu vergrößern. Die enge Bebauung in dieser Höhe beschatte das eigene sowie das Nachbargrundstück erheblich und vermindere dadurch die Wohnqualität und den Wert der bestehenden Immobilien erheblich. Dies wäre eine unzumutbare und unnötige Belastung für Eigentümer und Mieter.</p>	<p>Der Abstand des neuen Baufensters zum Bestandsgrundstück beträgt mehr als 9 Meter (rund 14 Meter zum Bestandsgebäude), dies wird als ausreichend betrachtet.</p>
	<p>Man beantrage daher, die Mehrfamilienhäuser WA8 um mind. 3m nach Westen zu verschieben und/oder das südöstliche Gebäude von WA8 zu drehen wie in den neuen Vorschlägen der GAB-Beliste skizziert. Man solle auch die beiden neuen Entwürfe der GAB-Beliste beachten (unter Bürger 1 dargestellt).</p>	<p>Siehe Bürger 1</p>
	<p>Herr Färber habe in der Ortschaftsratssitzung behauptet, dass die kühlenden Kaltluftabflüsse aus Nordwesten kämen wo sich das grüne Tal befände und dass die von der GAB vorgeschlagenen Gebäudedrehungen bzw. -Verrückungen diese Ströme beeinträchtigen würden. Diese These sei physikalisch unsinnig, denn das Manzenttal sei hierfür viel zu flach. Dies bestätige auch das Klimagutachten. Man befürchte, dass diese Fehlinterpretation auch in den nichtöffentlichen Gremien des Offenlagebeschlusses so vorggetragen habe.</p>	<p>Dies ist so nicht korrekt. Der Mitarbeiter hat lediglich dargestellt, dass die GAB einerseits eine größere Lückigkeit der Baukörper fordere, aber andererseits die Gebäude im WA8 enger zusammenschieben würde. Daher lag die Annahme nahe, dass die vorgeschlagene engere Gebäudestellung im Bereich WA8 ungünstig für den Kaltluftstrom sei. Weiterhin wäre alle Gremiumstermine zum erneuten Offenlagebeschluss öffentlich.</p>
	<p>Man bitte um schriftl. Stellungnahme der Stadt bis 20.05.2016</p>	<p>Allen Einwendern geht zeitnah eine Eingangsbestätigung zu. Die Stellungnahme wird im Rahmen der gesetzlich geregelten Offenlage der Gemeinderäten vorgelegt werden.</p>