S T A D T L A H R

Bebauungsplan WEINBERGSTRASSE / TERRASSENBAD

B e g r ü n d u n g

---

1) Im Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist westlich des Terrassenbades am Schutterlindenberg noch eine begrenzte Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Übersichtslageplan). Nachdem in diesem Bereich zwei unmittelbar an der Weinbergstraße liegende Grundstücke bereits bebaut sind, sollen mit dem vorliegenden Plan die hier noch bestehenden weiteren Bebauungsmöglichkeiten nachgewiesen und festgelegt werden.

Das in dem Gebiet anstehende Gelände ist stark terrassiert mit einem Höhenunterschied zwischen der Weinbergstraße und der bisher vorgesehenen oberen Baugrenze von über 20 m. Eingehende Untersuchungen und Planüberlegungen haben ergeben, daß angesichts dieser topographischen Verhältnisse eine verkehrsmäßige Erschließung des oberen Geländebereiches von der Weinbergstraße aus unter wirtschaftlich vertretbaren Umständen und ohne erhebliche Eingriffe in die Geländestruktur nicht möglich ist. Da aber eine zusätzliche Erschließung von Norden (landwirtschaftliche Auffahrt zum Schutterlindenberg) aus planungsrechtlichen Gründen außer Betracht steht, muß der obere Geländebereich für eine Bebauung ausscheiden. - Im südlichen Bereich dagegen wird das Baugebiet gegenüber der Abgrenzung im Flächennutzungsplan zur Weinbergstraße geringfügig erweitert.

Der an das so abgegrenzte Wohngebiet unmittelbar anschliessende Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 6459 (östlicher Teil) bis Lgb.Nr. 6465 wird entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Gartenland festgelegt, da hier infolge besonders starker Geländeterrassierung eine Bebauung und Erschließung auch unter hohen Aufwendungen nicht zu bewerkstelligen wäre. Außerdem ist dieser Bereich wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Terrassenbad für eine Wohnbebauung ungeeignet.

-/2

Entsprechend der örtlichen Gebietslage des Geländecharakters und der in den Hanggebieten des Schutterlindenberges allgemein vorherrschenden Bebauung wird der Bereich als Reines Wohngebiet für freistehende, bergseitig 1-geschossige Einzelhäuser mit jeweils höchstens 2 Wohnungen festgestzt. In dieser Form weist der Plan zusätzlich 5 weitere Baugrundstücke aus.

Die Verkehrserschließung der neuen Bauplätze erfolgt über eine von der bestehenden Weinbergstraße abzweigende ca.80 m lange Stichstraße mit Wendemöglichkeit und steht dergestalt in einem angemessenen Verhältnis von Aufwand und Nutzen.Zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Wasser, Strom, Gas und Entwässerung) ist der Anschluß an die vorhandenen und für die geringe zusätzliche Belastung ausreichend bemessenen Leitungen in der Weinbergstraße möglich.

2) Über das Wohngebiet hinaus werden mit dem Plan zugleich die Flächen des östlich anschließenden Terrassenbades mit zugehörigem Parkplatz sowie das Gelände der ehemaligen Landwirtschaftsschule (derzeit kaufmännsiche Berufsschule) und des Landwirtschaftsamts südlich der Weinbergstraße erfaßt, wobei es sich jeweils um die planerische Übernahme bereits bestehender Anlagen und deren Erschließungsmöglichkeiten handelt. Damit sollen vor allem hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungen der in diesem Gebiet unmittelbar benachbarten Bereiche klare planrechtliche Verhältnisse geschaffen werden.

Zur Beseitigung des Engpasses der Bergstraße zwischen den Abzweigungen Weinbergstraße und Alte Straße sieht der Plan eine auf weite Sicht erforderliche Aufweitung des Straßenraumes vor.

3) <u>Kosten</u>

Die Kosten, die der öffentlichen Hand im Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, betragen nach überschlägiger Ermittlung (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

-/3

Öffentliche Verkehrsflächen
(ohne Verbreiterung der Bergstraße):

Grunderwerb einschließlich Vermessung	DM	20.500,-
Baukosten einschließlich Vermessung	DM	32.500,-
Entwässerung	DM	29.500,-
Ausbau des Parkplatzes zum Terrassenbad	DM	190.000,-

4) Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufrechts für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 16.10.1974

STADTPLANUNGSAMT

(Dr.-Ing. Kugler)
Stadtbaudirektor

DER OBERBÜRGERMEISTER

(Dr. Brucker)