

Bebauungsplan ALTSTADT - QUARTIER 44

(Bismarckstrasse-Gärtnerstrasse-Klostermühlgasse)

B e g r ü n d u n g

Bestand und dessen Wertung

(vgl. Plananlage)

Das Altstadt - Quartier 44 zwischen Bismarckstrasse, Gärtnerstrasse und Klostermühlgasse umfasst auf einer Gesamtfläche von ca. 3.100 qm insgesamt 20 Grundstücke unterschiedlicher Grösse zwischen 430 und 40 qm. Die meisten dieser Grundstücke haben einen ungünstigen Zuschnitt, ihre Lage zueinander und zu den umgebenden Strassen ist für eine städtebauliche Erneuerung untauglich.

Die Quartierfläche ist zu 63 % überbaut (einschliesslich der an der Bismarckstrasse bereits abgebrochenen Gebäude); der Rest besteht aus vereinzelt Hof- oder sonstigen Freiflächen. Die Bebauung - vorwiegend 1- und 2-geschossige Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung sowie Lagerräume und Schuppen, grösstenteils zusammenhanglos an die Grundstücksgrenzen angebaut - entbehrt in ihrer gestreuten Anordnung jeder entwicklungsfähigen Ordnung. Die Bausubstanz ist überwiegend überaltert und in baulicher wie funktioneller Hinsicht mit erheblichen Mängeln behaftet; ihre Erneuerung durch Um- oder Ausbau wäre auf lange Sicht auch wirtschaftlich nicht vertretbar. Im öffentlichen Interesse erhaltungswürdige Gebäude sind nicht vorhanden.

Eine echte Sanierung dieses Bereiches mit dem Ziel einer angemessenen Steigerung des Gesamtnutzungswertes kann somit nur durch einen umfassenden Neuaufbau erfolgen.

Strassenplanung

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der bevorstehende Bau der Stadtdurchfahrt des Autobahnzubringers im Zuge der Bismarckstrasse und die damit verbundene Umgestaltung des Anschlusses der Gärtnerstrasse. Durch diese Massnahme

werden 1.090 qm (36 %) der jetzigen Quartierfläche für den öffentlichen Strassenraum in Anspruch genommen; für den Neuaufbau verbleibt somit eine Fläche von ca. 2.000 qm.

Neugestaltung, Art und Mass der baulichen Nutzung

Nach dem vorliegenden Plan soll entlang der Bismarckstrasse und Gärtnerstrasse auf neuer, dem künftigen Strassenverlauf entsprechender Flucht eine 4-geschossige, geschlossene Bauzeile entstehen, deren winkelförmige Anlage einen nach Osten offenen Freiraum als gemeinsame Hof- und Stellfläche für Kraftfahrzeuge mit darunterliegender Tiefgarage (insgesamt 45 Stellplätze) umschliesst. Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich über die Klostermühlgasse als Nebenstrasse.

Im Hinblick auf die Lage des Quartiers, aber auch mit Rücksicht auf die verkehrsexponierte Situation bietet sich die Erdgeschossfläche für eine gewerbliche Nutzung (Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe u.ä.) an. Darüber hinaus kann zumindest das 1. Obergeschoss einer Verwendung durch Einrichtungen des Dienstleistungsbereiches und freier Berufe zugeführt werden. Ansonsten ist der Ausbau zu Wohnungen vorgesehen. Somit ergibt sich - zugleich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan - die Festlegung als Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO.

Das im Plan festgesetzte Mass der baulichen Nutzung entspricht dem Volumen der ausgewiesenen Neubebauung, wobei mit der Grund- und Geschossflächenzahl der allgemein zulässige Höchstwert mit 25 bzw. 70 % überschritten wird. Diese in wirtschaftlicher Hinsicht begründete und auch städtebaulich angemessene Nutzungsverdichtung kann i.S. des § 17 (9) BauNVO dadurch gerechtfertigt werden, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Bismarckstrasse, d.h. in unmittelbarer Nähe öffentlich gesicherte Ausgleichsflächen (Grünanlagen um die Stiftskirche mit Kinderspielplatz, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge) zur Verfügung stehen.

Die Neugestaltung des Quartiers entspricht in der dargestellten Form dem Rahmenplan für die bauliche Sanierung der Altstadt.

Zur Plandurchführung

Der Plan geht davon aus, dass sich die Quartiersanierung auf der Grundlage einer Umlegung bzw. Zusammenlegung des bestehenden Grundeigentums vollzieht. Dabei kann die für die Bebauung ausgewiesene Randzone in begrenztem Umfang in selbständige Grundstücke unterteilt werden, während der Hofraum mit Tiefgarage in jedem Falle und als Voraussetzung für die Plandurchführung in gemeinschaftliches Eigentum der Beteiligten übergehen muss.

Kosten

der auf die Stadt entfallenden Massnahmen der Plandurchführung (überschlägige Ermittlung):

Äussere Erschliessung

Die durch den Bau der Stadtdurchfahrt des Autobahnzubringers bedingten Veränderungen der Bismarckstrasse und des Anschlusses der Gärtnerstrasse fallen in die Zuständigkeit des Landes (ab 1.1.1971 des Bundes) als Strassenbaulastträger.

Verbleibender Anteil der Stadt für die Verbreiterung der Gehwege (Quartierseite)

- ohne Gebäudeabbrüche - 20.000,-- DM

Veränderung des Teilstücks der Gärtnerstrasse ausserhalb des Anschlussbereiches zur Bismarckstrasse (Quartierseite)

15.000,-- DM

Ausbau der Klostermühlgasse insgesamt

40.000,-- DM

Das Quartier ist durch bestehende Versorgungsanlagen und Entwässerungskanäle erschlossen; zusätzlich im öffentlichen Bereich sind erforderlich:

Umschaltung der bestehenden Wasserversorgung auf eine höhere Druckzone

15.000,-- DM

Verlegung einer Gasleitung in der Klostermühlgasse

8.000,-- DM

Sanierungshilfe

Es ist beabsichtigt, die Quartiersanierung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten mit öffentlichen Mitteln zu fördern. Entsprechende Aufwendungen können vorweg jedoch nicht veranschlagt werden.

Massnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, soweit diese Massnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

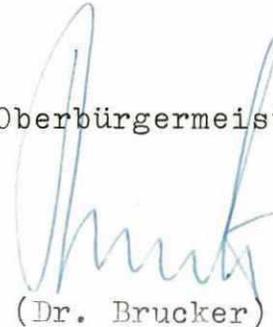
Lahr, den 5. 10. 1970

Stadtbauamt



(Dr.-Ing. Kugler)
Stadtbaudirektor

Der Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)

