

STADT LAHR

Bebauungsplan ALTSTADT - QUARTIERE 42, nördlicher Teil und 43

Begründung

1. Planbereich (s. Obersichtsplan):

Das Plangebiet wird von der Obststraße, der Gärtnerstraße, der Bismarckstraße, den Nordgrenzen der Flurstücke Nr. 656 und 661/1 und der Alleestraße umschlossen.

Das Plangebiet liegt im engeren Altstadtbereich und ist Bestandteil des Sanierungsgebietes "Östliche Altstadt".

2. Zielsetzung:

Der geänderte Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für den westlichen Teil Wohnbaufläche (W) und für den östlichen Teil Mischbaufläche (M) dar. Zur Sicherung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Entsprechend der Zielsetzung des Sanierungskonzepts für die östliche Altstadt ist beabsichtigt, für den westlichen Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) -es sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften vorhanden- und für den östlichen Teil *es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden- festzusetzen.

Beide Quartiere sind größtenteils bebaut. Für die noch vorhandenen Baulücken an der Obststraße und der Gärtnerstraße wird das Prinzip der Blockrandbebauung angestrebt, weshalb im Mischgebiet eine geschlossene Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anrechenbaren Dachgeschosß bei 30° bis 45° geneigtem Satteldach festgesetzt wird.

3. Planungskonzept:

Während im Allgemeinen Wohngebiet (Quartier 42, nördlicher Teil) die Neubebauung als abgeschlossen zu betrachten ist, sind im übrigen Bereich (Quartier 43) noch Neubauten möglich. Diese sollen im Maßstab auf die umgebende Bebauung abgestimmt werden. Auf die Erhaltung der Fassaden entlang der Bismarckstraße, der Gärtnerstraße und der Obststraße wird besonderer Wert gelegt. Zur Verbesserung der Wohnqualität sind in den Gebäuden Bismarckstraße 37 und 39 Modernisierungen durchzuführen.

a) Quartier 42, nördlicher Teil

(Neubaublock an der Alleestraße / Obststraße):

Auf dem Flurstück Nr. 655 ist zwischenzeitlich eine Tiefgarage mit 128 öffentlichen und 61 privaten Stellplätzen sowie eine Wohnanlage in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise erstellt worden. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend gärtnerisch gestaltet.

* Mischgebiet (MI)

b) Quartier 43

(Baublock Obststraße, Gärtnerstraße, Bismarckstraße):

Dieser Bereich ist weitgehend als Blockrandbebauung vorhanden. Lediglich an der Obststraße und am südlichen Abschnitt der Gärtnerstraße ist noch je eine zu schließende Baulücke. Die Neubebauung soll im Maßstab auf die umgebende vorhandene Bebauung abgestimmt werden. Aus gestalterischen Gründen soll nach max. 15 m durch geringe Vor- und Rücksprünge die Fassade gegliedert werden. Die im rückwärtigen Bereich der Bismarckstraße und Gärtnerstraße festgesetzte eingeschossige Bebauung soll die Erweiterung der kleingewerblichen Betriebe ermöglichen. Ferner wird in diesem Bereich der private Stellplatzbedarf abgedeckt.

3.1 Maß der baulichen Nutzung:

Angepasst an die vorhandene Bebauung wird für das Allgemeine Wohngebiet wie auch für das Mischgebiet eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit anrechenbarem Dachausbau festgesetzt. Für beide Quartiere werden die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung nicht überschritten.

Bauweise:

Zur Wahrung des historischen Stadtgrundrisses wird entlang der Obststraße, Gärtnerstraße und Bismarckstraße die geschlossene Bauweise festgesetzt, d. h. die möglichen neuen Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet an der Alleestraße ist eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise verwirklicht; geschlossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.3 Städtebauliche Gestaltung:

Die am 15.2.1982 rechtsverbindlich gewordene Altstadtsatzung ist in vollem Umfang für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

3.4 Versorgungsanlagen:

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser dienen, sollen als Ausnahme zugelassen werden.

5 Verkehrerschließung:

Das Plangebiet wird von vorhandenen Straßen erschlossen.

Obststraße:

Dieser Straßenzug begrenzt den Bebauungsplan im Norden; er hat nicht nur Erschließungsfunktion für die östliche Altstadt, sondern bildet auch die wesentliche Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage unter dem Allgemeinen Wohngebiet. Zwischen der Tiefgarage und der Gärtnerstraße ist die Obststraße in beiden Richtungen befahrbar, während das anschließende westliche Teilstück nur als Einbahnstraße ausgebildet ist. In Verbindung mit dem Bau der Tiefgarage ist diese Straße fertiggestellt und nicht weiter ausbaufähig.

K.

K.

Gärtnerstraße:

Als Kreisstraße 5340 mit überörtlicher Erschließungsfunktion und voll ausgebaut, bildet diese Straße gleichzeitig die östliche Begrenzung des Sanierungsgebietes "Östliche Altstadt". Sie ist außerdem Teil des im Verkehrskonzept für die Innenstadt Lahr entwickelten Außenringes.

Alleestraße:

Diese Straße ist nach dem Verkehrskonzept Teil des Innenringes, der den Kern der Altstadt als Einbahnstraße mit Sammelfunktion erschließt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Alleestraße bereits entsprechend dem Sanierungskonzept endgültig hergerichtet.

Fußgängerverbindung Marktstraße / Stiftskirche:

Dieses Teilstück der ostwestlichen Fußwegverbindung ist bereits fertiggestellt. Der größere Abschnitt befindet sich auf privatem Grundbesitz und ist durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, während das südliche Teilstück auf städtischem Grundstück als öffentliche, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgebildet ist.

3.6. Ruhender Verkehr:

Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Tiefgarage an der Alleestraße / Obststraße ist ein wichtiger Punkt des Neuordnungskonzepts verwirklicht worden. Wie a.a.O. erwähnt, sind in dieser Anlage 189 Stellplätze untergebracht. Die öffentlichen Einstellplätze entlasten teilweise die Parkplatzsituation in diesem Bereich. Für das Quartier 43 sind im rückwärtigen Bereich in ausreichendem Maße Stellplätze möglich oder bereits vorhanden.

3.7. Ver- und Entsorgung:

Der Planbereich ist mit Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Die Stromversorgung ist durch eine im neuerstellten Baublock Obststraße 16 und 18 integrierte Trafo-Station sichergestellt.

3.8. Sozialplan:

In Durchführung des Neuordnungskonzepts war es erforderlich, für vier Wohnungen Ersatz bereitzustellen. Die Umsetzung ist ohne Komplikationen erfolgt.

3.9. Kosten:

Die Kosten, die der Stadt im Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, betragen nach überschläglicher Ermittlung (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

-Grunderwerb und Vermessung	ca. DM	50.000,--
-Straßenbaukosten	ca. DM	50.000,--
-Stromversorgung (einschl. Beleuchtung)	ca. DM	50.000,--
-Gas- und Wasserversorgung	ca. DM	70.000,--
<u>Gesamtkosten</u>	ca. DM	<u>220.000,--</u>
		=====

Die Geldmittel sollen im Haushaltsplan der Stadt Lahr 1985 und 1986 bereitgestellt werden.

4. Maßnahmen zum Planvollzug:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung und Erschließung bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 17.9.1984
STADTPLANUNGSAMT



(K a s c h)
Diplom-Ingenieur



DER OBERBÜRGERMEISTER



(D i e t z)