

# S T A D T L A H R

## Bebauungsplan

### ALBERT - FÖRDERER - STRASSE

#### B e g r ü n d u n g

---

Der Bebauungsplan ist veranlaßt durch eine größere Baumaßnahme der Städt. Wohnungsbaugesellschaft auf den Grundstücken Lgb.Nr. 862/1-3 nördlich der ehem. verlängerten Turmstraße. Damit war es zugleich auch geboten, für die unmittelbar angrenzenden Bereiche die Fragen der Erschließung und der möglichen baulichen Nutzung planrechtlich zu klären.

An Erschließungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Ausbau bzw. Neuanlegung einer Straßenschleife im Zuge des ehem. Langenwegle, der ehem. verlängerten Turmstraße und entlang der Ostseite der Grundstücke Lgb.Nr. 859/7 und 859/6 (Albert-Förderer-Straße) mit jeweiligem Anschluß an die Stefaniestraße. Der westliche Abschnitt zwischen Stefaniestraße und ehem. verlängerter Turmstraße wird dabei als Einbahnstraße, d.h. mit entsprechend verringerter Fahrbahnbreite ausgewiesen, um den Verkehrsablauf beim Anschluß an der Stefaniestraße zu erleichtern. Der südliche Straßenabschnitt (ehem. verlängerte Turmstraße) soll zugleich einer späteren rückwärtigen Zufahrt zu den auf der Nordseite der Friedrichstraße liegenden Grundstücke in diesem Bereich dienen. Die Straße ist deshalb hier um ca. 50 m nach Westen festgesetzt, jedoch ohne Anbindung für den Fahrverkehr an die Burgheimerstraße, da deren starke Verkehrsbelastung einen solchen Anschluß nicht zuläßt (nur noch Fußwegverbindung); das gleiche gilt auch für den Anschluß des bisherigen Langenwegle an die Friedrichstraße.- Ferner Anlegung einer Zufahrt südlich der Grundstücke Lgb.Nr. 863 - 867/1 an der Stefaniestraße zur rückwärtigen Erschließung der dort bestehenden und noch möglichen Bebauung.

Friedrichstraße (L 100), Burgheimerstraße (K 20) und Stefaniestraße erfahren im Planbereich keine Änderungen; jedoch soll der

ostseitige Gehweg der Burgheimerstraße auf 2.50 m verbreitert werden, weshalb die Bauflucht entsprechend zurückverlegt wird.

Hinsichtlich der Entwässerung, der Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Straßenbeleuchtung bedarf es einer dem Plan entsprechenden Erweiterung bzw. Ergänzung bereits bestehender Anlagen.

### Bebauung

- (a) Die Baumaßnahme der Städt. Wohnungsbaugesellschaft im mittleren Planbereich umfaßt insgesamt 50 Wohnungen in zwei 4-geschossigen Gebäuden gemäß Plandarstellung. Die Anlage soll durch eine Garagen-Gruppe und einen (nicht öffentlichen) Kinderspielplatz ergänzt werden.
- (b) Die 2-geschossige Einzelhausbebauung im östlichen Bereich der Albert-Förderer-Straße (Lgb.Nr. 868 - 868/1) ist als bleibender Bestand übernommen; sie könnte jedoch unter bestimmten Voraussetzungen (§ 3 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften) auf weite Sicht durch eine 3-geschossige geschlossene Bebauung ersetzt werden.
- (c) Auch im Anschlußbereich des bisherigen Langenwegle an die Friedrichstraße werden die Baubestände übernommen mit der Maßgabe, daß sich die Bausubstanz an der Friedrichstraße zu einer geschlossenen 4-geschossigen Bebauung ergänzen soll.
- (d) Das weitgehend unbebaute Grundstück Lgb.Nr. 826/1 im östlichen Planbereich kann einer Wohnbebauung oder auch einer gewerblichen Baunutzung (Erweiterung der östlich angrenzenden Druckerei) zugeführt werden. Die Festsetzungen beschränken sich deshalb auf das Maß der baulichen Nutzung und die Abgrenzung der Baufläche gegen die Albert-Förderer-Straße.
- (e) Die geschlossene Bebauung an der Stefaniestraße bleibt unberührt. Das neu ausgewiesene Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 863 ist zurückgesetzt und nach der geplanten südlichen Zufahrt hin orientiert, die auf Grund ihrer tieferen Lage hier und für die östlich folgenden Grundstücke die Anordnung von Souterrain-Garagen ermöglicht.
- (f) Für das Betriebsareal Lgb.Nr. 859/7 (Druckerei) ist eine geringfügige Zurückverlegung der Bauflucht an der Burgheimerstraße vorgesehen, wobei der Plan hier im Zusammenhang mit der Ausweisung der entsprechenden Baufläche von einer schrittweisen Erneuerung und Erweiterung der Betriebsgebäude ausgeht.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird entsprechend der bestehenden und vorgesehenen Nutzung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das ausgewiesene Maß der zulässigen baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen der im Plan dargestellten bzw. möglichen Bebauung, wobei sich für einzelne Teilbereiche eine i.S. des § 17 Abs. 8 BauNVO begründete Überschreitung der sonst einzuhaltenden Höchstwerte ergibt.

Erschließungskosten (überschlägige Ermittlung)

Öffentliche Verkehrsflächen:

Wert der vorhandenen Flächen	52.000,-- DM
Grunderwerb	40.000,-- DM
Gebäudeabbrüche	5.000,-- DM
Straßenbau	160.000,-- DM
Entwässerung	20.000,-- DM
Wasser- und Gasversorgung	40.000,-- DM
Stromversorgung + Beleuchtung	30.000,-- DM

Maßnahmen zum Planvollzug

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

- - - - -

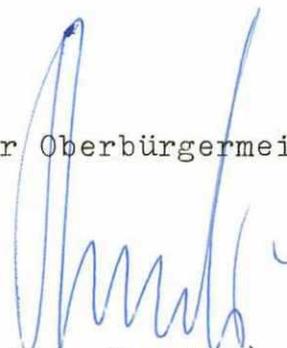
Lahr, den 28. Juli 1969

Stadtplanung



(Steurer)  
Stadtoberbaurat

Der Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)

