

STADT LAHR

Bebauungsplan KLOSTERMÜHLGASSE

Begründung :

1. Planbereich (siehe Übersichtsplan):

Das Plangebiet wird von der Klostermühlgasse, der Bismarckstraße (B 415), den Flurstücken Nr. 802/3, 802/1, 805/1, 805/2, 817/1, 824, 824/1, 5750/1, 5778/2 und 5778 begrenzt. Es erfaßt ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 240, 313/7, 521/2, 796, 796/1, 797, 800, 801/2, 801/4, 801/6, 801/7, 801/8, 801/9, 801/10, 801/11, 823/1, 5778/1 und 5778/3.

Das Plangebiet liegt am Südostrand des Altstadtbereiches.

2. Zielsetzung:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mischbaufläche (M) dar.

Zur Sicherstellung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der günstigen Zuordnung zur Altstadt ist beabsichtigt, das Gelände der ehem. Seifenfabrik Friedrich nach Abriß der alten Gebäude der Wohnnutzung zuzuführen. Dabei soll sich die Höhenentwicklung der neuen Wohngebäude an die vorhandene Neubebauung nördlich der Bismarckstraße anpassen und somit vier Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß nicht überschreiten. Um die an dieser Stelle erwünschte und städtebaulich vertretbare geschlossene Bebauung ermöglichen zu können, wird die Festsetzung einer erhöhten Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,4 im Bebauungsplan erforderlich. Die Überschreitung der GFZ wird außerdem durch die südlich vorgelagerten öffentlichen Parkanlagen gerechtfertigt und ausgeglichen.

Der östlich anschließende Bereich bis zum Klostermattenweg bleibt weiterhin der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Das restliche Gebiet östlich des Klostermattenweges bietet noch in geringem Umfang Wohnbaumöglichkeiten.

3. Planungskonzept für den westlichen Bereich (Neubaugebiet):

Um den Blockinnenbereich der neuen Wohnbebauung an der Bismarckstraße / Klostermühlgasse möglichst vor Immissionen schützen zu können, ist eine geschlossene Bebauung entlang dieser Straße vorgesehen. Mit der Festsetzung, wonach das Gebäude an der Bismarckstraße nach Osten mit einer rechtwinklig zur Straßenbegrenzung angeordneten Brandwand abzuschließen ist, soll die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung im Sinne einer geschlossenen Bebauung entlang der Bismarckstraße gewährleistet werden. Soweit der Hofraum nicht für die Herrichtung der erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen wird, ist er weitgehend einzugrün. Zum Schutz vor Emissionen, die vom Holzverarbeitungsbetrieb auf dem östlich angrenzenden Grundstück möglich sind, sollte die neue Wohnanlage von dieser Grenze möglichst weit abgerückt werden und an der Ostseite keine Öffnungen haben.

4. Verkehrerschließung:

Das Gebiet ist durch die Bismarckstraße (B 415), die Klostermühlgasse und den Klostermattenweg erschlossen.

Die Fuß- und Radwegverbindung von den östlichen Stadtteilen zur Kernstadt wird im Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Zur Verkehrsberuhigung in der Klostermühlgasse wird der Parkplatz südlich der Straße (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) umgestaltet: Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrt am östlichen Ende der Klostermühlgasse.

5. Ver- und Entsorgung:

Der Planbereich ist mit Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet.

6. Kosten:

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

-Straßenbaukosten	ca. DM 160.000,--
-Wasser- und Gasversorgung	ca. DM 45.000,--
-Elektrizitätsversorgung	ca. DM 170.000,--
Gesamtkosten	ca. DM 375.000,--
	=====

Die Geldmittel sollen im Haushaltsplan der Stadt Lahr 1984 und 1985 bereitgestellt werden.

7. Maßnahmen zum Planvollzug:

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

Lahr, den 20.4.1983

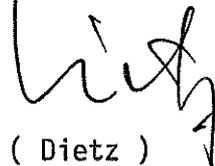
STADTPLANUNGSAMT



(Dr.-Ing. Kugler)
Stadtbaudirektor



DER OBERBÜRGERMEISTER



(Dietz)