

Begründung zum Bebauungsplan

O B E R E R S C H I E S S R A I N

Der vorliegende Bebauungsplan ist in erster Linie veranlasst durch die erforderliche Erweiterung des Bergfriedhofs sowie durch den geplanten Bau eines Altenzentrums im südlichen Bereich des Gewanns Mauergäßchen. Darüber hinaus sind dem räumlichen Zusammenhang entsprechend auch die Gebietsbereiche beiderseits der oberen Friedhofstrasse in das Plangebiet mit einbezogen.

Die Planfestsetzungen stehen in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Plangebiet

Bergfriedhof mit Erweiterungsfläche nach Osten einschließlich östlicher und westlicher Randzonen (Plangebietsgrenze KÄHNERGÄSSLE bzw. verlängerte Wasserklamm) - Bereich beiderseits der oberen Friedhofstrasse (Wohnbebauung und Gärtnereien) - Höhenrücken westlich des unteren Mauergäßchens - Wohnbebauung im Bereich der oberen Voelckerstrasse.

Bereits am 28.2.1964 hatte der Gemeinderat beschlossen, für die Gewanne Schießrain, Mauergäßchen und Nägele einen Bebauungsplan aufzustellen; der vorliegende Plan erfaßt einen Teil dieses Gesamtgebiets.

Nach der Art der Nutzung ist das Plangebiet in 3 Bereiche gegliedert:

- a) Der Bergfriedhof mit seinen Erweiterungsflächen einschließlich der für den Friedhof erforderlichen Schutzzonen östlich vom Mauergäßchen und westlich vom Schüttererpfad, sowie die nicht überbaubaren Flächen der bestehenden Gärtnereien sind im Plan als G r ü n f l ä c h e n ausgewiesen. Die Schutzzonen sind dabei entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Dauerkleingartengelände festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Erweiterung des Friedhofs für einen Bevölkerungsstand von 40 000 Einwohner vor und weist demgemäß auch nach Norden bis zum Burgweg entsprechende Erweiterungsflächen aus. Für die Einbeziehung dieser Flächen ist jedoch in absehbarer Zeit noch keine Notwendigkeit gegeben (Außenbereich).

Das Grundstück Lgb.Nr. 3834 am Mauergäßchen muß, da es unmittelbar an die vorgesehene Friedhofserweiterung angrenzt, in die Schutzzone mit einbezogen und das Wohngebäude auf diesem Grundstück muß überplant werden. Der Bestand des Gebäudes verlangt jedoch innerhalb des Friedhofs einen angemessenen Abstand mit Grabstätten und möglichst eine dichte Abpflanzung in diesem Bereich. Ebenso kann auch das Gebäude auf Lgb.Nr. 3744 am Schuttererpfad auf weitere Sicht nicht als bleibender Bestand übernommen werden.

- b) Die Gebietsteile beiderseits der Friedhofstrasse (Gärtnereien und Wohnbebauung) sowie die Bebauung im Bereich der Voelckerstrasse sind entsprechend der jetzigen und noch möglichen Nutzung als **A l l g e m e i n e s W o h n g e - b i e t** ausgewiesen. Damit sind neben der Wohnbebauung auch Handwerksbetriebe und ausnahmsweise nichtstörende Gewerbebetriebe (wie hier die Gärtnereien) zulässig; in jedem Fall aber nur als Dienstleistungsbetriebe für den Friedhof.

Die Baubestände der Gärtnereien auf der Westseite der Friedhofstraße sind im wesentlichen übernommen, lediglich die Gebäude am Weg Lgb.Nr. 3772 sind wegen ihrer unmittelbaren Friedhofnähe überplant.

Die beiden Wohnblöcke auf Lgb.Nr. 3837e östlich der Friedhofstraße können nicht als Bestand übernommen werden, da die Gebäude - und Grenzabstände nicht den gültigen Normen entsprechen. Der Plan weist hier eine andere Bebauungsmöglichkeit sowie eine Sammelgarage (zugleich auch für die westlich angrenzenden Gebäude an der Friedhofstraße) nach.

Der Baubestand im Bereich der Voelckerstrasse bleibt unverändert.

c) Der gesamte Geländestreifen auf dem Höhenrücken westlich vom Mauergäßchen im südlichen Bereich des Plangebiets (Lgb.Nr. 3837/11 östlicher Teil bis Lgb.Nr. 3837/29) ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf für den Neubau eines Altenzentrums der Arbeiterwohlfahrt vorgesehen. Die im Plan dargestellte Bauanlage ist das Ergebnis eines Bauwettbewerbes.

Das Maß der baulichen Nutzung (zahlen- und flächenmäßige Festsetzung) entspricht der im Plan als Bestand übernommen bzw. neu ausgewiesenen Bebauung mit genügend Spielraum für die Erfüllung weitergehender (notwendiger oder vertretbarer) Bauwünsche.

Die straßenmäßige Erschließung ist im wesentlichen durch die vorhandene Friedhofstraße gegeben. Diese erhält am nördlichen Abschluss einen zusätzlichen Parkplatz (ca. 35 PKW) am Haupteingang des Friedhofs. Im Bereich der Gärtnereien ist an der Westseite der Friedhofstraße ein Gehweg vorgesehen.

Die Erweiterung des Friedhofs nach Osten erfordert die Aufhebung des Schießrainweges (verlängerte Friedhofstraße). Begrenzte Umwegmöglichkeiten sind über den Schüttererpfad sowie über das Mauergäßchen gegeben.

Die Zufahrt zum Altenzentrum erfolgt bis zum ausgewiesenen Baugrundstück für den Gemeinbedarf über eine öffentliche Straße und von dort über eine in gerader Verlängerung nach Osten neu anzulegende Privatstraße, wobei hier ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit die Verbindung zum Mauergäßchen sicherstellen soll. Fußwegzugänge zum Altenzentrum aus Richtung Stadtmitte sind über das Mauergäßchen und die Voelckerstraße gegeben.

Flächenverteilung

Plangebietsfläche	14,56 ha
davon:	
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze, Wege)	1,10 ha (7,5 %)
Grünflächen:	
a) Friedhof (einschl. Erweiterung)	6,65 ha (46,0 %)
b) Kleingartenflächen (Schutzzonen)	2,20 ha (15,0 %)
Allgemeines Wohngebiet	3,39 ha (23,0 %)
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	1,22 ha (8,5 %)

Kosten

(überschlägige Ermittlung)

Erschließungsmaßnahmen
außerhalb des Friedhofs

- Grunderwerb	39.200,-- DM
- befestigte Verkehrsflächen	76.000,-- DM
- Entwässerung	15.000,-- DM
- Wasserversorgung	4.800,-- DM
- Gasversorgung	4.800,-- DM
- Straßenbeleuchtung	6.000,-- DM
- Vermessung	3.700,-- DM
	<hr/>
	149.500,-- DM
	=====

Friedhofs-Erweiterung

- Grunderwerb (einschl. erworbener Teilstücke)	422.000,-- DM
- Erdbewegung	500.000,-- DM
- Wege, Stützmauern, Treppen Kleinanlagen, Einfriedigungen	188.000,-- DM
- Bewässerung	14.000,-- DM
- Notwendige Verlegung der Hauptwasserleitung (Schießrainweg)	40.000,-- DM
- Entwässerung	110.000,-- DM
- Gärtnerische Anlagen	57.000,-- DM
- Vermessung	2.000,-- DM
	<hr/>
	1.333.000,-- 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 seinen Vollzug erforderlich werden.

- - - - -

Lahr, den 6. Juni 1966

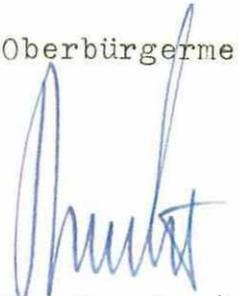
Stadtplanung



(Steuerer)

Stadtoberbaurat

Der Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)