

STADT LAHR

Bebauungsplan ALTSTADT-QUARTIERE 34, 35 und 42, südlicher Teil

Begründung

1. Planbereich (s. Obersichtsplan):

Der Bereich wird von der Obststraße, der Alleestraße, den Nordgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 656 und 661/1, der Bismarckstraße, der Kirchstraße und der Vogtstorstraße umschlossen.

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

2. Zielsetzung:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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, ein Kerngebiet (MK) festzusetzen. Entsprechende Einrichtungen, wie Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen, sind bereits vorhanden.

Die Quartiere sind größtenteils überbaut. Für die noch vorhandenen Baulücken wird das Prinzip der Blockrandbebauung angestrebt; deshalb erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß bei 40° bis 50° geneigtem Satteldach. Noch mögliche Neubauten sollen in allen Quartiersbereichen maßstäblich auf die umgebende Bebauung abgestimmt werden. Auf die Erhaltung der Fassaden entlang der Straßenzüge wird besonderer Wert gelegt. Außerdem sind zur Verbesserung der Wohnqualität in einigen erhaltenen Gebäuden Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

3. Planungskonzept im einzelnen:

a) Quartier 34:

Baublock Vogtstorstraße, Obststraße, Schlosserstraße und Kirchstraße:
Auf den Flurstücken Nr. 598/2, 599 und 600 (Schlosserstraße 16 und 18 sowie Vogtstorstraße 7) befinden sich Gebäude, die baufällig sind; diese sollen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Durch Zurücksetzen der Baulinie nördlich des Flurstücks Nr. 597 wird erreicht, daß in diesem Teilstück der Fußgängerverbindung von der Marktstraße zur Stiftskirche eine Verbreiterung auf 4 m erfolgen kann.

Im südlichen Teil dieses Quartiers ist das Gebäude Schlosserstraße 10 (Flst.Nr. 593) zum Abbruch bestimmt; ebenfalls sind zwei kleinere Nebengebäude auf den Flurstücken Nr. 587 und 590 in schlechtem Zustand und sollen daher abgebrochen werden. Zur Schließung der Baulücke wird an dieser Stelle eine geschlossene zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

In einigen der zu erhaltenden Gebäude sind zur Verbesserung der Wohnqualität Modernisierungen durchzuführen (z.B. Vogtstorstraße 5 und 11 und Kirchstraße 16 und 18).

b) Quartier 35:

Baublock Schlosserstraße, Obststraße, Alleestraße und Kirchstraße:
In diesem Quartier sind nur wenige Gebäude in so schlechtem Zustand, daß diese abzureißen sind; dabei handelt es sich um die Gebäude Alleestraße 9 und 11 auf den Flurstücken Nr. 647/1 und 647/2; hier ist eine geschlossene zweigeschossige Neubebauung vorgesehen.
Zwei Nebenanlagen, südliche Alleestraße (Flurstück Nr. 528) und Obststraße (Flurstück Nr. 644/1) sind ebenfalls abbruchreif. An der Alleestraße wird auf den Flurstücken Nr. 528 und Nr. 653/1 eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung ermöglicht.

Im Quartier sind im südlichen Bereich einige Modernisierungsmaßnahmen mit Erfolg durchgeführt worden (Kirchstraße 24, 26 und 28), während für die Gebäude Schlosserstraße 5 und 7 sowie Alleestraße 1 noch solche Maßnahmen vorgesehen sind.

c) Quartier 42 - südlicher Teil:

Baublock Bismarckstraße, Alleestraße, neuer Fußgängerbereich:
An der Bismarckstraße und an der Alleestraße sind größtenteils erhaltenswerte Gebäude vorhanden, während der rückwärtige Bereich einige abbruchreife Nebengebäude aufweist.
Durch bodenordnende Maßnahmen läßt sich hier eine eingeschossige Erweiterung der kleingewerblich genutzten Gebäude realisieren.
Bei den Gebäuden Bismarckstraße 25, 29 und 31 kann eine Verbesserung des Wohnwertes durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden.

3.1 Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Bebauung im Geltungsbereich des Plangebietes handelt es sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Handelsbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnungen.

Die Gebäude sind überwiegend als Grenzbebauung auf teilweise sehr kleinen Grundstücken errichtet worden, wobei die Dachgeschosse bei der vorhandenen steilen Dachform größtenteils voll ausgebaut sind.

Aufgrund dieser Situation ergaben sich bei der vorhandenen Bebauung folgende durchschnittliche Grund- und Geschößflächenzahlen:

GRZ: 0,7 bis 0,9,

GFZ: 2,0 bis 2,4.

Die Höchstwerte ergeben sich an den jeweiligen Eckbereichen (z.B. Obststraße / Vogtstorstraße GFZ von 3,2).

Vor diesem Hintergrund und der städtebaulichen Zielsetzung -Erhaltung und Weiterentwicklung der ortstypischen engen baulichen Situation- sind ähnliche Werte im Bebauungsplan festgesetzt. Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO ist zur Wahrung des Straßenbildes, zur Erfüllung der Ortskernfunktion sowie zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit im privaten Bereich notwendig.

Sonstige öffentliche Belange stehen den festgesetzten Werten nicht entgegen.

3.2 Bauweise:

Zur Wahrung des historischen Stadtgrundrisses wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt, d.h. die möglichen neuen Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

3.3 Städtebauliche Gestaltung:

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

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Fassaden der Neubebauung nach max. 15 m durch geringe Vor- und Rücksprünge gegliedert werden.

3.4 Versorgungsanlagen:

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

3.5 Verkehrerschließung:

Der Geltungsbereich wird von vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen.

Obststraße:

Am nördlichen Rand des Bebauungsplans gelegen, hat dieser Straßenzug als Einbahnstraße in ost-westlicher Richtung die Funktion einer Erschließungsstraße. Der Abschnitt von der Vogtstorstraße bis zur Marktstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) ist für verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen.

Alleestraße:

Diese Straße ist nach dem Verkehrskonzept für die Lahrer Innenstadt Teil des Innenrings; sie hat somit die Funktion einer Sammelstraße. Hier -wie auch in allen übrigen Straßenzügen- ist keine Verbreiterung der Verkehrsflächen vorgesehen.

Vogtstorstraße:

Als Erschließungsstraße mit Einbahnverkehr ist diese Verkehrsfläche nicht weiter ausbaufähig; die vorhandene Bebauung an dieser Straße läßt keine Verbreiterung zu.

Schlosserstraße:

Durch Umgestaltung der Verkehrsfläche zwischen Obst- und Kirchstraße konnte dieser Straßenzug zwischenzeitlich verkehrsberuhigt werden, so daß sich der Wohnwert der Gebäude an dieser Straße wesentlich gesteigert hat.

Fußgängerverbindung Marktstraße / Stiftskirche:

Zwischen Vogtstorstraße und Alleestraße quert die neue Fußgängerzone den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Während der Abschnitt zwischen Schlosserstraße und Alleestraße bereits als Musterstrecke weitgehend hergerichtet ist, muß für das Teilstück zwischen Vogtstorstraße und Schlosserstraße noch ein Gebäude abgebrochen werden, um hier eine Verbreiterung des Fußgängerbereiches auf 4 m zu ermöglichen.

3.6 Ruhender Verkehr:

Garagen und Stellplätze sind im Unter- bzw. Erdgeschoß möglich und auch teilweise bereits vorhanden. Im Quartier 42, südlicher Teil, ist der rückwärtige Bereich des Flurstücks Nr. 656 für Parkierungseinrichtungen -bei weitgehender Eingrünung- vorgesehen.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Der Planbereich ist mit Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Die in der Schlosserstraße vorhandene Trafo-Station ist bei einer Neubebauung auf den Flurstücken Nr. 590 bis 593 zu integrieren.

3.8 Sozialplan:

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude Vogtstorstraße 7 und Alleestraße 9 und 11 befinden sich im Eigentum der Stadt Lahr; sie sind bereits geräumt. Während die älteren Bewohner der Gebäude Alleestraße 9 und 11 durchweg in Altenheimen untergebracht wurden, ist die Wohnungsinhaberin Vogtstorstraße 7 mit ihrer Familie in eine Nachbar-Gemeinde verzogen.

3.9 Kosten:

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

- Grunderwerb und Vermessung	ca. DM 100.000,--
- Straßenbaukosten (Fußgängerzone verlängerte Krämergasse)	ca. DM 200.000,--
- Stromversorgung (einschl. Beleuchtung)	ca. DM 50.000,--
Gesamtkosten	ca. DM 350.000,--

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 1.3.1984

STADTPLANUNGSAMT

Im Auftrag:



(Kasch, Dipl.-Ing.)



DER OBERBÜRGERMEISTER



(Dietz)