

# S T A D T L A H R

## Bebauungsplan NASSACKER-OST / Stadtteil Kuhbach

### B e g r ü n d u n g

---

Zu den nachstehenden Darlegungen unter Ziff. 1) bis 3) vergleiche den Übersichtslageplan.

#### 1) Allgemeines

Ein Teil des Plangebiets wurde bereits im Jahre 1959 mit dem Bebauungsplan "Kuhbach / HALDE-NASSACKER" erfaßt in der Absicht, die rückwärtigen Grundstücksteile südlich der bestehenden Bebauung an der Pater-Hättig-Straße einer zusätzlichen baulichen Nutzung zuzuführen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bisherigen Planfestlegungen abgelöst und zugleich wird das Plangebiet nach Norden bis zur rückseitigen Grenze der Bebauung an der Kuhbacher Hauptstraße erweitert. Zu einem geringen Teil greift die jetzige Planung auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BREITMATTEN über (Lgb.Nr. 6172 und 6173/3 Gem. Lahr).

Anlaß für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Übernahme und planrechtliche Festlegung der im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Lahr am südlichen Ortsrand des Stadtteils Kuhbach vorgesehenen Erschließungsstraße sowie der Nachweis für die nördlich der Pater-Hättig-Straße innerhalb der Ortslage noch bestehenden Baumöglichkeiten.

Der Bebauungsplan erhält als selbständiger Planungsbereich die Bezeichnung NASSACKER-OST.

#### 2) Erschließung

Mit der an der südlichen Plangrenze ausgewiesenen Erschließungsstraße, die sich in Verlängerung der bestehenden Straße "Breitmatten" nach Osten entlang der Schutter bis zur geplanten Querverbindung der heutigen B 415 mit der "Schutterparallele" fortsetzen soll, können die völlig unzureichenden und angesichts der vorhandenen Bebauung auch nicht verbesserungsfähigen Verkehrsanschlüsse der südlichen Ortsteile an die Kuhbacher Hauptstraße wirksam entlastet werden. Im östlichen Teil ist der Straßenzug außerdem die Voraussetzung für eine künftige Er-

schließung des Gebiets "Eichgarten-Ost". Im Bereich des Plangebiets bildet die Straße die erforderliche Erschließungsanlage für die ihr zugeordnete Bebauung und dient hier - unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Herstellung - zugleich als Trasse für den alsbald zu verlegenden Entwässerungssammler der Stadtteile Reichenbach und Kuhbach.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Straßen "Fasanengarten" und "Zum Schenkenbrünnle", die entsprechend den Mindestanfordernissen teilweise zu verbreitern und auszubauen sind. Für den ergänzenden Baubereich im nördlichen Gebietsteil ist die dort ausgewiesene Erschließungsstraße mit Fußwegverbindung zur Pater-Hättig-Straße neu herzustellen. Die durch die örtlichen Gegebenheiten weitgehend begrenzten Straßenbreiten bedingen die Anordnung von Einbahnregelungen, sobald und soweit die Verkehrsverhältnisse dies erfordern.

Für die Wasserversorgung (einschl. für den Brandfall) sowie für die Stromversorgung ist das jeweils vorhandene örtliche Leitungsnetz in Form von Ringleitungen entsprechend zu erweitern. Gasversorgung für den Stadtteil Kuhbach besteht nicht und ist bislang auch nicht vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem: Das Schmutzwasser wird gegenwärtig noch in Hauskläranlagen gereinigt und über die bestehenden Regenwasserkanäle zur Schutter abgeleitet, nach der bevorstehenden Verlegung des Entwässerungssammlers der Stadtteile Reichenbach und Kuhbach über diesen der Hauptkläranlage Lahr zugeführt; die Hauskläranlagen entfallen damit. Das Regenwasser wird auch weiterhin zur Schutter abgeleitet.

Maßgebend für das System und die Durchführung der Abwasserbeseitigung ist die im Benehmen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung aufgestellte Entwässerungsplanung für den Stadtteil Kuhbach.

### 3) Bauliche Nutzung

Das Plangebiet hat den Charakter eines Wohnbereiches; maßgebend für die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist seine örtliche Lage unter Berücksichtigung der teilweise angrenzenden Bereiche mit (beschränkt) gewerblicher bzw. gemischter Nutzung.

Die überwiegend mit 2-geschossigen Einzelwohnhäusern ausgewiesenen zusätzlichen Baumöglichkeiten sind durch die im Plangebiet und in den unmittelbaren Nachbarbereichen vorhandene Bebauung grundsätzlich vorgezeichnet; sie entsprechen hinsichtlich der Wohnform dem örtlichen Bedarf und erlauben auch eine verhältnismäßig einfache Grundstückseinteilung. Die im südlichen Gebietsteil festgesetzte Doppelhausbebauung ist in abgewandelter Form aus dem Bebauungsplan vom Jahre 1959 übernommen.

Bei der bestehenden Bebauung sind die Festlegungen bezüglich Bauweise und Maß der zulässigen baulichen Nutzung dem Charakter und dem Volumen der vorhandenen Bausubstanz mit jeweils angemessenem Spielraum für erforderliche Ergänzungen angeglichen.

4) Flächengliederung

Plangebiet insgesamt	4,07 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,79 ha
Flächensumme der Baugrundstücke	3,28 ha

5) Kosten

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

Öffentliche Verkehrsflächen:

Grunderwerb einschl. Vermessung	110.000,-- DM
Baukosten einschl. Beleuchtung	240.000,-- DM
Wasserversorgung	83.000,-- DM
Stromversorgung	40.000,-- DM
Entwässerung (ohne Entwässerungssammler Reichenbach- Kuhbach)	120.000,-- DM

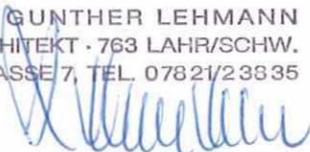
6) Maßnahmen zum Planvollzug

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 6.12.1974

Der Planer

DIPL.-ING. GUNTHER LEHMANN  
FREIER ARCHITEKT · 763 LAHR/SCHW.  
GEIGERSTRASSE 7, TEL. 07821/23335



Der Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)