

Bebauungsplan BREITMATTEN - 1. Planänderung

B e g r ü n d u n g

Mit der Stilllegung des auf den Grundstücken 6107, 6109 und 6111 an der Geroldsecker Vorstadt bisher ansässigen Betriebes erfolgte eine Veräußerung der genannten Grundstücke an eine Versicherungsgesellschaft, die auf diesem Gelände nach Abbruch der bestehenden Betriebsgebäude ein größeres Wohnbauvorhaben - insgesamt ca. 160 Wohneinheiten als Ein- bis Vierzimmerwohnungen - durchführen will.

Art und Maß der baulichen Nutzung.

Zur Erfüllung dieses Bauprogramms sollen auf dem bezeichneten Areal, das eine Fläche von 24 345 m² umfaßt, in Übereinstimmung mit den Planungsabsichten des Bauträgers vier 8- bzw. 9- geschossige Gebäude mit je ca. 40 Wohneinheiten erstellt werden, für die der Plan unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenz- und Fensterabstände sowie Bestandwahrung des Wohngebäudes auf dem eingeschlossenen Grundstück 6102/1 eine versetzte Anordnung und damit zugleich eine lockere städtebauliche Gruppierung festlegt.

Dabei ist vorgesehen, den nördlichen Bereich des Geländes bis auf Höhe der Geroldsecker Vorstadt aufzufüllen und den dadurch entstehenden Höhenunterschied gegenüber dem südlichen Geländebereich zur Anlage einer überdeckten Gemeinschaftsgarage (ca. 60 Standplätze) zu nutzen. Weitere Gemeinschaftsgaragen (ca. 30 Standplätze) sollen teilweise in den Sockelgeschossen der zu erstellenden Wohngebäude untergebracht werden; der restliche Einstellplatzbedarf wird durch offene Standplätze gedeckt.

Der Geländebereich entlang der (verlegten) Schutter bietet sich im Zusammenhang mit einer wünschenswerten Uferbegrünung zur Anlage eines Kinderspielplatzes an.

Ein 1-geschossiges, zur Geroldsecker Vorstadt orientiertes Ladengebäude (Lebensmittel) soll der Versorgung des neuen sowie auch der bestehenden Wohnbereiche der näheren Umgebung dienen.

Die bisherige Nutzungsbestimmung als Mischgebiet kann für den bezeichneten Gebietsteil aufrechterhalten bleiben, da das neu ausgewiesene Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zahlen- und flächenmäßige Festsetzung), welches dem Volumen der vorgesehenen und im Plan dargestellten Bebauung entspricht, eine andere als die beabsichtigte Nutzungsart praktisch ausschließt.

Der nach Osten bis zur Straße "Breitmatten" anschließende Gebietsteil (Grundstücke 6109/1, 6109/2, 6146 und 6157) ist im Hinblick auf die erforderliche Anlage einer öffentlichen Zufahrt zu dem neuen Wohnbaubereich in das Planänderungsgebiet mit einbezogen. Für diesen Gebietsteil bleiben die bisherigen Festsetzungen sonst im wesentlichen unverändert.

Erschließung

Die Zufahrt zu der geplanten Wohnbebauung erfolgt ausschließlich über die Straße "Breitmatten" und von dort über eine neu anzulegende Stichstraße, die in den Bereich der ausgewiesenen Garagen und Stellplätze einmündet. Eine unmittelbare Ein- und Ausfahrt an der Geroldsecker Vorstadt (Landesstraße Nr. 100) ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich; jedoch sind die Fußwegzugänge im wesentlichen dorthin orientiert. Für die Straße "Breitmatten" ist bei der Einmündung in die L 100 im Hinblick auf den zeitweise zu erwartenden Stoßverkehr eine Aufweitung zur Anlage einer Linksabbiegerspur vorgesehen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist durch vorhandene Leitungen grundsätzlich sichergestellt. Die im Plan dargestellten Stromfreileitungen müssen im Zuge des Neubauvorhabens verkabelt werden und die bestehende Transformatorenstation ist (möglichst durch Einbau in die geplante Gebäudeanlage) zu verlegen.

Die Schmutzwässer werden dem entlang der Südseite der Geroldsecker Vorstadt verlaufenden Entwässerungskanal zugeführt, die Regenabwasserleitung erfolgt zur Schutter.

Zur Sicherung des tiefliegenden Geländes im Bereich der Schutter gegen mögliche Hochwasserüberflutungen - insbesondere im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zufüllung des bisherigen Werkskanals und der dadurch bedingten Veränderung der Abflußverhältnisse - ist eine Korrektur des Schutterlaufs zwischen Fluß - km 5 + 180 und 5 + 550 erforderlich. Die im

Plan dargestellte neue Flußführung , durch welche die bisher (weiter südlich) vorgesehene Korrekturtrasse ersetzt wird, gilt dabei zunächst als generelle Festlegung; die endgültige Trassierung erfolgt auf Grund einer Ingenieurplanung im wasserrechtlichen Verfahren.

Kosten

Die im Vollzug der geplanten Maßnahmen auf die Stadt entfallenden Kosten (Mehraufwendungen gegenüber der bisherigen Planfestsetzung) betragen nach überschlägiger Ermittlung

- | | |
|---|-------------------|
| 1) für die Anlage der Zufahrt von der Straße "Breitmatten" zum ausgewiesenen Wohnbaugrundstück, einschl. Grunderwerb und Beleuchtung (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen) | ca. 36.000,-- DM |
| 2) für die Aufweitung der Straße "Breitmatten" bei der Einmündung in die L 100 | ca. 6.000,-- DM |
| 3) für die Verlegung der Schutter | ca. 250.000,-- DM |

Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan (Planänderung) 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.

- - - - -

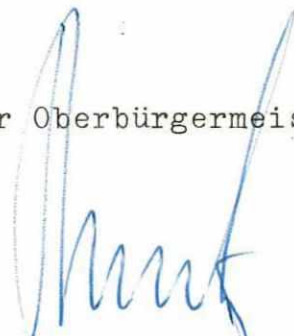
Lahr, den 8. April 1968

Stadtplanung



(Steurer)
Stadtoberbaurat

Der Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)

