

# STADT LAHR

## Bebauungs- und Grünordnungsplan ERNET / KRUMMHALDE

### Begründung:

#### 1. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtcores und ist von diesem aus in etwa 15 - 30 Minuten zu Fuß zu erreichen.

#### 2. Anlaß zur Aufstellung:

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim ist der Planbereich ERNET / KRUMMHALDE als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen.

In Lahr besteht aufgrund des Bestandes an mehrgeschossigen Wohnbauten ein beträchtlicher Bedarf an Kleingärten, der bisher weitgehend von privater Seite durch Pacht und Kauf geeigneter Flächen gedeckt worden ist. Als Folge dieser Entwicklung verstärkte sich in den siedlungsnahen Freiräumen die Gefahr der Zersiedlung und brachte eine zunehmende Beeinträchtigung des Erholungswertes mit sich. Im besonderen Maße ist hiervon auch das Gebiet Ernet / Krummhalde betroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird angestrebt

- die schon bestehenden Kleingärten unter landschaftsplanerischen und grünordnerischen Gesichtspunkten zu ordnen und sie in eine Gesamtkonzeption einzubeziehen,
- den Ersatzbedarf für den Verlust an Kleingartengelände in der Innenstadt zu befriedigen,
- Flächen für den zusätzlichen Bedarf bereitzustellen und
- einen Kompromiß zu finden, zwischen dem Streben des Einzelnen nach einem privaten Freiraum, dem er mit dem Erwerb oder der Pacht einer Parzelle als Kleingarten (in weitem Sinne) folgt, und dem Nutzungsanspruch, den die Allgemeinheit an das Gebiet ERNET / KRUMMHALDE als stadtnahen Erholungsraum (mit wichtiger Funktion im Rahmen der Tages- und Feierabenderholung) stellt.

#### 3. Landschaftliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung der Lößvorbergzone an und liegt in einem südlichen Seitental des Schuttertales, das von einem kleinen Bach (Scheerbach) durchflossen wird. Es umfaßt Teile des Talgrundes sowie des nach Westen anschließenden relativ steilen Hanges ("Krummhalde").

Entlang des Scheerbaches verläuft eine schmale Zone aus holozänen Ablagerungen, die teilweise stärkere Vernässungen zeigen. Im Norden ist Mineralboden zur Auffüllung ehemaliger Teiche angeschüttet worden.

Die landwirtschaftliche Eignung der Flächen im Talgrund ist allgemein gut, die der Flächen im Gewann "Krummhalde" aufgrund der Hängigkeit des Geländes sowie der kleinflächigen Parzellierung und Terrassierung jedoch wesentlich geringer.

Die derzeitige Nutzung des Gebietes besteht in einem Wechsel aus landwirtschaftlichen Flächen und aus Parzellen, die schon mehr oder weniger als privates Freizeitgelände (Kleingarten mit Hütte, Gartenland) dienen.

#### 4. Plankonzept:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt wesentliche grünordnerische Gesichtspunkte und trifft grünplanerische Aussagen, so daß sich ein gesonderter Grünordnungsplan erübrigt.

Gemäß der planungsrechtlichen Möglichkeiten, die der Kleinbautenerlaß und der Verfahrenserlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 21.11.1978 aufführt, werden Flächen  
-für ein Sondergebiet-Gartenhausgebiet,  
-für Kleingartengelände und  
-für Dauerkleingärten  
ausgewiesen.

Kleingartengelände, Sondergebiet-Gartenhausgebiet und Dauerkleingärten unterscheiden sich hinsichtlich  
-der zulässigen baulichen Nutzung,  
-der Erschließung,  
-der Gestaltung sowie  
-der Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen.

Der Standort für die Dauerkleingärten liegt im Norden des Plangebietes, um eine gute Erreichbarkeit und einen möglichst günstigen Anschluß an bestehende Ver- u. Entsorgungseinrichtungen zu gewährleisten.

Für das Sondergebiet-Gartenhausgebiet werden die nach Osten exponierten Hänge im Gewann "Krummhalde" ausgewiesen, die einen nur mäßigen landwirtschaftlichen Wert besitzen und schon zu über 50% nicht mehr landwirtschaftlich, sondern als privates Freizeitgelände genutzt sind.

Kleingartengelände ist im Talgrund am verlängerten Eisweiherweg vorgesehen.

Eine wichtige Gliederungsfunktion erfüllt der Grünzug am Scheerbach, der im Norden an die bestehende Grünanlage am Eisweiherweg anschließt und diesen nach Süden fortsetzt. Durch ihn verläuft ein Hauptweg zur Erschließung des Gebietes für Fußgänger.

#### 5. Sondergebiet-Gartenhausgebiet:

##### 5.1 Bauliche Nutzung

Zulässig ist die Errichtung von Gartenhäusern, die der Aufbewahrung von Garten- u. sonstigen Gerätschaften u. auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Deren äußere Gestaltung sowie der anderen zulässigen baulichen Anlagen soll so erfolgen, daß sie sich in die Landschaft einpassen und sich keine Störungen des Landschaftsbildes ergeben. Da das Gebiet bereits stark mit größeren Gartenhäusern durchsetzt ist, erscheint zur planungsrechtl. Bereinigung eine Überschreitung des Höchstmaßes des Kleinbautenerlasses vom 21.11.1978 erforderlich. (32 cbm statt 25 cbm)

##### 5.2 Innere Erschließung, Parkplätze

Im nördl. Abschnitt des Sondergebietes-Gartenhausgebiet erschweren die Topographie sowie der Zuschnitt der vorh. Gartenhausparzellen eine Erschließung für den Fahrverkehr außerordentlich. Aus diesem Grund werden am Rand des Gebietes Parkplätze ausgewiesen, von denen aus die einzelnen Parzellen über Fußwege erreichbar sind. Als Richtwert wird für 75% der Parzellen je Parzelle ein Stellplatz vorgesehen. Außerdem ist auf dem Flurstück Lgb.-Nr. 1189 am Oberen Weg, außerhalb des Geltungsreiches des Bebauungs- u. Gründordnungsplanes, die Anlage eines Parkplatzes vorgesehen.



### **5.3 Einfriedigung**

Die Gartenhausgrundstücke können mit einer Einfriedigung umgeben werden.

### **5.4 Grünordnung**

Für die Bepflanzung der Einzelparzellen gilt das Baden-Württembergische Nachbarrecht. In Ergänzung zu den grünordnerischen Aussagen des Bebauungsplanes wird ein gesonderter Gestaltungsplan erarbeitet.

## **6. Kleingartengelände:**

### **6.1 Bauliche Nutzung**

Bei der Gestaltung des Kleingartengeländes werden zwei Prinzipien verwirklicht:

Aufreihung der Gärten an einem Erschließungsweg sowie Gruppierung der Gärten um einen Stichweg.

Die durchschnittliche Nettogröße der Parzellen beträgt 200 m<sup>2</sup>; für Wege sowie randliche Eingrünung wird mit einem Aufschlag von 10 - 15% gerechnet.

Zulässig sind Gerätehütten, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen.

### **6.2 Innere Erschließung, Parkplätze**

Das Kleingartengelände wird -soweit es nicht an befahrbare Wege angrenzt- durch Fußwege erschlossen.

Die Parkplätze sind so ausgelegt, daß für 75% der Parzellen je ein Stellplatz angeboten wird. Angesichts der Ortsnähe des Plangebietes erscheint dieser Wert als ausreichend.

### **6.3 Einfriedigung**

Die Kleingartenparzellen können mit einer Einfriedigung umgeben werden.

### **6.4 Grünordnung**

Für die Bepflanzung der Einzelparzellen gilt das Baden-Württembergische Nachbarrecht. In Ergänzung zu den grünordnerischen Aussagen des Bebauungsplanes wird ebenfalls ein gesonderter Gestaltungsplan erarbeitet.

## **7. Dauerkleingärten:**

### **7.1 Bauliche Nutzung**

Das gestalterische Grundprinzip der Anlage besteht darin, einerseits durch die Anordnung von jeweils vier Gärten um einen Stichweg in sich geschlossene "Nachbarschaften" zu schaffen und andererseits eine völlig abgeschlossene Anlage zu vermeiden und ein gewisses Maß an Öffentlichkeit zuzulassen.

Die durchschnittliche Nettogröße der einzelnen Parzellen liegt bei etwa 250 - 300 m<sup>2</sup>. Für die Anlage wird eine 60%-ige Ausnutzung zugrunde gelegt (Bruttogröße einer Parzelle: etwa 420 m<sup>2</sup>).

Zulässig ist die Errichtung von Gartenhäusern, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind.

#### 7.2 Innere Erschließung, Parkplätze

Der Bedarf an Pkw-Stellplätzen wird nach demselben Richtwert wie bei der Kleingartenanlage und dem Gartenhausgebiet bestimmt. Dabei werden jedoch die schon vorhandenen Stellplätze beim ehemaligen BEPO-Gelände an der verlängerten Ernetstraße außerhalb des Gültigkeitsbereiches berücksichtigt.

#### 7.3 Einfriedigung

Um die einzelnen Quartiere der Dauerkleingartenanlage ist als Abgrenzung zu den öffentlichen Wegen ein Schutzaun vorgesehen.

#### 7.4 Grünordnung

Die Eingrünung der gesamten Anlage erfolgt nach einem gesonderten Bepflanzungsplan. Für die Bepflanzung der Einzelparzellen gilt das Baden-Württembergische Nachbarrecht.

#### 7.5 Vereinshaus

Das Vereinshaus soll dem Gemeinschaftsleben des Kleingartenvereins dienen.

#### 7.6 Realisierung

Für die Dauerkleingartenanlage ist eine stufenweise Realisierung vorgesehen. Bauabschnitt 1: Fläche zwischen der südlichen Grenze und dem Flurstück Lgb. Nr. 5290. Bauabschnitt 2: die nördlich an Bauabschnitt 1 anschließende Fläche.

### 8. Verkehr:

#### 8.1 Fahrverkehr

Die Zufahrt in das Planungsgebiet erfolgt von Norden her über den Eisweiherweg und die Ernetstraße, von Westen her über den Wiblesweg.

Innerhalb des Plangebietes sind befahrbar:

- der Obere Weg südlich der Einmündung des Weges auf Flurstück Lgb. Nr. 5021/1,
- der verlängerte Eisweiherweg,
- die verlängerte Ernetstraße,
- der Weg auf den Flurstücken Lgb. Nr. 5021/1 und 5110/1,
- der Weg auf dem Flurstück Lgb. Nr. 864.

Soweit noch nicht vorhanden, sollen alle befahrbaren Wege mit einer Schwarzdecke ausgebaut werden. Im verlängerten Eisweiherweg ist der Bau von Ausweichstellen vorgesehen.

## 8.2 Fußwege

Hauptwege zur Erschließung des Plangebietes für Fußgänger bilden der Obere Weg sowie die Wege im Grüngang am Scheerbach. Von diesen Wegen aus werden die einzelnen Flächen erschlossen.

## 8.3 Ruhender Verkehr

Aussagen zum ruhenden Verkehr werden bei der Besprechung der einzelnen Nutzungsbereiche gemacht.

## 9. Ver- und Entsorgung:

### 9.1 Wasserversorgung von Gartenhausgebiet und Kleingartengelände

Die Wasserversorgung von Gartenhausgebiet und Kleingartengelände soll durch die Sammlung von Niederschlagswasser sowie durch die Entnahme aus dem Scheerbach erfolgen.

### 9.2 Wasserversorgung der Dauerkleingartenanlage

Das Vereinshaus erhält einen Anschluß. Für jede der Kleingartengruppen (Nachbarschaften) kann im Bedarfsfall ein gemeinsamer Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.

### 9.3 WC-Anlage

Beim Vereinshaus in der Dauerkleingartenanlage ist eine öffentliche WC-Anlage vorgesehen.

### 9.4 Abwasserbeseitigung

Das Vereinshaus in der Dauerkleingartenanlage (mit öffentlicher WC-Anlage) werden an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Eine Abwasserleitung liegt in der verlängerten Ernetstraße.

### 9.5 Müllbeseitigung

Ein zentraler Kompostplatz wird am verlängerten Eisweiherweg angelegt. Die Müllbeseitigung erfolgt mittels ortsbürgerlicher Container.

### 9.6 Elektroversorgung

Für das Vereinshaus in der Dauerkleingartenanlage ist ein Anschluß an das Netz vorgesehen. Außerdem ist die Einrichtung eines öffentlichen Fernsprechanschlusses beim Vereinshaus vorgesehen.

### 9.7 Leitungsrechte

Für Leitungen im Gebiet bleiben Leitungsrechte bestehen.

## 10. Grüngang:

Der Grüngang am Scheerbach soll einen auenartigen Charakter erhalten (Wiese mit Baumgruppen, am Bach Uferbepflanzungen). Er ist so als extensive Grünfläche auszubilden, daß er nur einen relativ geringen Pflegeaufwand erfordert.

11. Spiel- und Freizeitanlagen:

Die Festwiese beim Vereinsheim ist in erster Linie für die Veranstaltungen des Kleingärtnervereins geplant. Sie soll aber auch der Allgemeinheit als Liegewiese dienen.

Dem Bereich um Vereinsheim und Festwiese wird außerdem noch ein Kinderspielplatz zugeordnet.

Kleinere Einrichtungen, wie z.B. Sitzgruppen, sollten außerdem im Grünzug am Scheerbach angelegt werden.

12. Flächenspiegel:

12.1	Grünfläche - Gartenhausgebiet :	8,56 ha,
12.2	Grünfläche - Kleingartengelände :	3,52 ha (159 Parzellen),
12.3	Grünfläche - Dauerkleingärten :	2,21 ha ( 68 Parzellen),
12.4	Landwirtschaftliche Fläche:	3,65 ha,
12.5	Forstwirtschaftliche Fläche:	0,915 ha,
12.6	Grünzug am Scheerbach:	1,375 ha.

12.7 Parkplätze:

P 1 =	189 m <sup>2</sup>	7 Stellplätze,
P 2 =	1.440 m <sup>2</sup>	60 Stellplätze,
P 3 =	224 m <sup>2</sup>	9 Stellplätze,
P 4 =	350 m <sup>2</sup>	15 Stellplätze,
P 5 =	1.620 m <sup>2</sup>	70 Stellplätze,
P 6 =	416 m <sup>2</sup>	15 Stellplätze.

insgesamt 176 Stellplätze.

=====

P 7 = 880 m<sup>2</sup> 35 Stellplätze (für Dauerkleingärten am Vereinsheim).

12.8 Wege:

Öffentliche Fußwege: 3.176 m

befahrbare Wege: 2.242 m

13. Kosten:

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

13.1 <u>Dauerkleingärten</u>	Dringlichkeit der Maßnahme:
13.11 Vorarbeiten	ca. DM 6.000
13.12 Erdarbeiten	ca. DM 110.000
13.13 Wege	ca. DM 53.000
13.14 Einfriedigung	ca. DM 35.000
13.15 Wasserversorgung pausch.	ca. DM 60.000
13.16 Pflanzungen	ca. DM 74.000
	*****
+ 13% MWSt.	ca. DM 338.000
	ca. DM 43.940
zusammen	ca. DM 381.940
	=====

In die Kosten unter Ziff. 13.1 sind die Aufwendungen für Hütten, Vereinsheim und weitere Anlagen in diesem Zusammenhang nicht eingerechnet. Die Trägerschaft für diese Einrichtungen steht noch nicht fest.

Voraussichtlich entstehen hierfür folgende Kosten:

13.17 Hütten	ca. DM 340.000
13.18 Vereinsheim	ca. DM 180.000
13.19 Kanalanschluß und Strom Vereinsheim	ca. DM 5.000
	ca. DM 525.000
+ 13% MWSt.	ca. DM 68.250
	ca. DM 593.250
	=====

13.2 Kleingartengelände

13.21 Fußwege	ca. DM 24.000,--	**
13.22 Wasserleitung im ver- längerten Eisweiherweg	ca. DM 81.000,--	**-*
	DM 105.000,--	
+ 13% MWSt.	DM 13.650,--	
zusammen	ca. DM 119.000,--	
	=====	

13.3 Gartenhausgebiet

13.31 Fußwege	ca. DM 53.000,--	***
13.32 Pflanzungen pauschal	ca. DM 32.000,--	***-**
	DM 85.000,--	
+ 13% MWSt.	DM 11.050,--	
zusammen	ca. DM 96.000,--	
	=====	

13.4 Grünzug am Scheerbach

13.41 Vorarbeiten	ca. DM 6.000,--	
13.42 Erdarbeiten	ca. DM 28.000,--	
13.43 Fußwege	ca. DM 75.000,--	***-*
13.44 Einsaat /Pflanzungen pauschal	ca. DM 34.000,--	
13.45 Ausstattung (Spielplatz, Sitzgelegenheiten etc.)	ca. DM 34.000,--	
	DM 177.000,--	
+ 13% MWSt.	DM 23.010,--	
zusammen	ca. DM 200.000,--	=====

13.5 Ausbau befahrbarer Wege mit

Schwarzdecke

+ 13% MWSt.

zusammen

ca. DM 44.000,--	***
DM 5.720,--	
ca. DM 50.000,--	
=====	

13.6 Parkplätze

13.61 Ausbau mit Schotterrasen

13.62 Bepflanzung

+ 13% MWSt.

zusammen

ca. DM 148.000,--	*** (***-*)
ca. DM 40.000,--	
DM 188.000,--	
DM 24.440,--	
ca. DM 212.000,--	
=====	

13.7 Geschätzte Gesamtsumme

(ohne Grunderwerb, Oberflächen-  
entwässerung und ohne Kosten  
Ziff. 13.17 bis 13.19)

ca. DM 1.058.940,--  
=====

13.8 Geschätzte Gesamtsumme mit

Hütten und Vereinsheim gem.  
Ziff. 13.17 bis 13.9

ca. DM 1.652.000,--  
=====



### Die Dringlichkeit

der einzelnen Maßnahmen sowie die Abfolge der Verwirklichung wird folgendermaßen eingeschätzt:

- \*\*\* Vordringliche Maßnahme, die möglichst bald realisiert werden sollte.
- \*\* Maßnahme, die mittelfristig durchzuführen ist.
- \* Maßnahme, die langfristig zu verwirklichen ist.

### Maßnahmen zum Planvollzug:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Konstanz, den 01. Dezember 1980

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG  
KOOPERATION FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
PROF. DIPL. ING. K. EBELHORN + PARTNER  
7750 KONSTANZ - GRÄMISCH 8  
TELEFON: 07 83 1 16 3 6 5 1  
6000 FRANKFURT 1 - AM GERMARISCH 12  
TELEFON: 0 6 1 1 / 5 6 7 9 9 7

Lahr, den 01. Dezember 1980

DER OBERBÜRGERMEISTER

(Dr. Brucker)

