STADT LAHR/SCHWARZWALD
STADTPLANUNGSAMT

Lahr, den 2. Januar 1987
Ka/bo

1. Änderung des Bebauungsplanes EICHGARTEN-WEST, Stadtteil Kuhbach

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Im wesentlichen wird das Bebauungsplangebiet begrenzt:

im Norden - durch die Freiflächen der südlichen Bebauung an der Kuhbacher Hauptstraße/B 415

im Westen - durch die Straße Zum Schänkenbrünnle (einschließlich)

im Süden - durch die Schutter (einschließlich)

im Osten - durch die Bebauung östlich der Straße Im Grüneck.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan EICHGARTEN-WEST, rechtskräftig geworden am 22.4.1976, wurde in wesentlichen Teilen nicht realisiert. So sind u.a. die Ausdehnung des Gewerbegebietes im nördlichen und südlichen Abschnitt zu groß bemessen. Die projektierte Straße entlang der Schutter soll nicht mehr verfolgt werden. Nördlich der Schutter wurde zwischenzeitlich der Verbindungssammler Lahr - Seelbach (Abwasserkanal) gebaut. Durch die Planänderung sollen die neuerlichen Überlegungen in der Verkehrsplanung und der Erschließung des Gebietes ebenso einfließen wie die neue Ausweisung von Bauflächen im mittleren, südlichen Plangebiet.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Kippenheim vom 11.4.1978 mit Änderungsdatum vom 13.1o.1984 entwickelt. Darin sind gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen. Im mittleren, südlichen Teil wird an Stelle der Gewerbefläche eine neue Wohnbaufläche vorgesehen.

1.4 Zeitliche Abwicklung

Vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt soll die Straße Eichgarten kurzfristig verlängert werden. Die geplante Stichstraße (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) im nordwestlichen Planbereich wird erst dann erforderlich, wenn konkrete Bauabsichten in diesem Bereich bekannt sind.

2. Bebauung

2.1 Einordnung, Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskernes des Stadtteiles Lahr-Kuhbach. Es ist geprägt durch den vorhandenen Gewerbebetrieb mit umschließender, zum großen Teil vorhandener Wohnbebauung, die zum Süden hin den Ortsrand des Stadtteiles darstellt.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Das Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Planes ist durch großmaßstäbliche, unterschiedliche Bauten geprägt. Künftige Erweiterungsmöglichkeiten finden ihre Begrenzung im Maß der baulichen Nutzung und einer Höhenbeschränkung, die sich an 2 Vollgeschossen und an den vorhandenen Bauten orientiert.

Die vorhandene Wohnbebauung ist im Bestand bezüglich Geschoßzahl (I u. II), Gebäuderichtung und Dachneigung sehr vielfältig. Diese Vielfältigkeit soll auch künftig weitgehend beibehalten werden, um individuelle Lösungen für die Stellung und Ausbildung der Baukörper zu ermöglichen.

2.3 Gliederung der Baugebiete

Im nördlichen Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind unter dem Gesichtspunkt der Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnnutzung nur "sonstige Gewerbebetriebe" wie in Mischgebieten zulässig. Eine maßvolle Erweiterung der Gewerbenutzung soll möglich sein.

Im Südwesten des Plangebietes ist der bestehende Holzlagerplatz eines Sägewerkes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Holzlagerplatz wird zum Ablängen und Verteilen von Stammhölzern verwendet. Eine bauliche Nutzung ist dabei nicht vorgesehen.

Die übrigen Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen, was dem Bestand entspricht. Südlich der neuen, verlängerten Straße Eichgarten können ca. 9 zusätzliche ein- oder zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Östlich der Straße im Schänkenbrünnle ca. 8 Gebäude.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet bleibt unter der Höchstgrenze der BauNVO für zweigeschossige Gebäude. Sie läßt dennoch eine maßvolle Erweiterung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Fläche zu. Die max. Gebäudehöhe wurde auf 11,oo m beschränkt, so daß auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl verzichtet werden konnte.

In allgemeinen Wohngebieten werden bei den Gebieten mit kleineren Grundstücken die nach der BauNVO zulässigen Höchstwerte ermöglicht. Bei dem bebauten, südwestlichen allgemeinen

Wohngebiet werden die Höchstwerte unterschritten, um im Vergleich mit der Nachbarschaft, bedingt durch die größeren Grundstücke, keine unverhältnismäßig großen Baukörper entstehen zu lassen.

2.5 Bauweisen

Für das eingeschänkte und zum Teil überbaute Gewerbegebiet wird von einer Festsetzung der Bauweise abgesehen. Die allgemeinen Wohngebiete orientieren sich am Bestand und werden folglich mit der offenen Bauweise festgesetzt.

3. Verkehr

Der Bebauungsplan nimmt im wesentlichen die bestehenden Straßen "Zum Schänkenbrünnle" und "Im Grüneck" auf. Diese beiden Straßen stellen heute die Verbindung des Baugebietes zur übergeordneten Straße, der Bundesstraße 415, dar. Die Anschlüsse sind aufgrund der vorhandenen Bebauung unzureichend und können auch bei teilweisen vorgesehenen Aufweitungen nur unwesentlich verbessert werden.

Eine Verbesserung der Verkehrssituation ist nur möglich, wenn beide Straßen weitgehend vom Ziel- und Quellverkehr des Gerätewerkes Lahr entlastet werden. Die Straße "Eichgarten" soll deshalb nach Osten über die Straße "Im Grüneck" hinaus verlängert und durch das geplante Baugebiet EICHGARTEN-OST geführt werden. Entsprechend den Planvorstellungen für dieses Baugebiet wird der Anschluß an die Bundesstraße im Einmündungsbereich der "Oberen Brudertalstraße" liegen. Der Verkehr von und zum Gerätewerk Lahr könnte über diese geplante Straße abgeleitet werden und damit das Baugebiet EICHGARTEN-WEST verkehrsmäßig entlasten.

Über die Straße "Eichgarten" werden darüber hinaus bereits bebaute Grundstücke und die Flächen erschlossen, die nach den strukturellen Veränderungen des Gerätewerkes Lahr von einem Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewidmet werden. Die Straße trennt das Gewerbegebiet klar vom Wohngebiet und kann wesentlich kostengünstiger gebaut werden als die ursprünglich geplante Verlängerung der Breitmattenstraße entlang der Schutter. Die Flächeninanspruchnahme ist relativ gering.

Die Straße "Eichgarten" findet nach Westen keine unmittelbare Fortsetzung, so daß ihr keineswegs eine Bedeutung als Entlastungsstraße für die Bundesstraße beigemessen werden kann.

Östlich der Straße "Zum Schänkenbrünnle" wird zur Erschließung einer neuen Wohnbebauung eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen.

4. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits vorhandene Verbindungen zum Ortsnetz und zu dem im Süden des Plangebietes liegenden Verbindungssammler Lahr-Seelbach. Von dort wird das Abwasser der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung ist durch die bestehenden Transformatoren gesichert.

Das Plangebiet ist bisher nicht mit Gas versorgt. Eine spätere Versorgung ist jedoch möglich.

5. Folgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan erfordert keine neuen Folgeeinrichtungen, da infrastrukturelle Einrichtungen ausreichend vorhanden sind.

6. Immissionsschutz

An den Nahtstellen des eingeschränkten Gewerbegebietes zu den umgebenden Flächen wird aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Abschirmung der umgebenden Bebauung gegen Immissionen ein 5 m breites Pflanzgebot ausgewiesen.

Besondere Maßnahmen

Im Bereich des Verbindungssammlers Lahr-Seelbach sind bei der Errichtung von Gebäuden besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig, da bei Arbeiten am Abwasserkanal mit einer vorübergehenden Grundwasserabsenkung zu rechnen ist.

Für den Bereich zwischen Schutter und der Straße Eichgarten ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Entlang des nördlichen 3 m breiten Uferstreifens entlang der Schutter soll gemäß einer Forderung des Wasserwirtschaftsamtes keine Bebauung, Auffüllung, Bepflanzung und Einfriedigung stattfinden.

Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen für

- den Straßenbau	ca. 2oo.ooo,-- DM
- den Kanalbau (Trennsystem)	ca. 6o.ooo,-- DM
- Wasser und Gas	ca. 38o.ooo,-- DM
- die Beleuchtung	ca. 12.ooo,-- DM
- den Grunderwerb	ca: 7o.ooo,-- DM
- die Vermessung	ca. 13.ooo,-- DM
gesamt	ca: 735.ooo,-- DM

Die Kosten sind ohne Berücksichtigung der Erschließungsbeiträge aufgeführt.

Städtebauliche Daten

	ha	%
Wohngebiet (WA)	2,43	5o,62
Gewerbegebiet (GE^E) mit eingeschränkter Nutzung	1,82	37,92
Gewerbegebiet (GE)	o,11	2,29
Nettobauland	4,36	9o,83
Verkehrsfläche	o,44	9,17
Bruttobauland	4,8o	loo,oo
Wasserfläche	o,21	
Plangebietsgröße	5,ol	

Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung und Erschließung bilden, soweit diese Maßnahmen für seinen Vollzug erforderlich werden.

(Kasch)
Dipl.-Ing.