

S T A D T L A H R

Bebauungsplan ALMENWEG - WOLFSGARTEN, Stadtteil Hugsweier

B e g r ü n d u n g

Allgemeines

Für einen Teil des Plangebietes (Bereich zwischen den Straßen "Im Wolfsgarten" und "Im Schulgarten") hat die ehemals selbständige Gemeinde Hugsweier bereits im Jahre 1964 einen Bebauungsplan unter der Bezeichnung "Almenweg" aufgestellt, der am 2.7.1966 rechtskräftig wurde. Am 24.7.1972 beschloß der Gemeinderat der Stadt Lahr die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, mit dem der bestehende Plan abgelöst und das Plangebiet durch Einbeziehung des angrenzenden Althausbereiches erweitert wird. Anlaß für diese Neufassung des Bebauungsplanes waren im wesentlichen folgende Gesichtspunkte:

- 1) Einzelne im Bereich des bestehenden Planes bereits vollzogene oder noch vorgesehene Abweichungen von der festgesetzten Gebäudeanordnung und Bauweise machen eine entsprechende Korrektur erforderlich.
- 2) Im bisherigen Plan war ein Teilbereich des Althausgebietes auf der Ostseite der Hugsweierer Kirchstraße zwar mit erfaßt, jedoch wurden für diesen Bereich keine planrechtlichen Festsetzungen getroffen; hingegen blieb eine Teilfläche im Süden bis zur Hugsweierer Hauptstraße aus dem Plangebiet ausgeklammert. In beiden Fällen ist diese Abgrenzung planerisch nicht zu rechtfertigen.
- 3) Aus wirtschaftlichen Gründen ist es geboten, für die Straße "Im Wolfsgarten" eine beiderseitige Bebauung festzulegen, nachdem mit dem Ausbau dieser Straße für den noch unbauten rückwärtigen Bereich der Althausgrundstücke ostwärts der Hugsweierer Kirchstraße die Möglichkeit einer zusätzlichen baulichen Nutzung geschaffen wird.
- 4) Sinngemäß ergibt sich damit zugleich eine Erweiterung des Plangebietes auf dem gesamten Althausbereich bis zur Hugsweierer Kirchstraße, zumal die hier vorhandene Grundstücksstruktur und die bestehenden Eigentumsverhältnisse eine zusammenfassende planrechtliche Regelung erfordern. Darüber hinaus ist westlich der Hugsweierer Kirchstraße jener Teil des zentralen Dorfbereiches in das Plangebiet mit einbezogen, der baulich und im Hinblick auf die dort vorhandenen Läden und öffentlichen Einrichtungen auch funktionell im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu sehen ist.
- 5) Die Erweiterung des Plangebietes nach Norden bis zur Heerstraße dient in erster Linie der planrechtlichen Ausweisung des Geländes zum Bau einer Mehrzweckhalle

(Anlage für sportliche, kulturelle und bürgerchaftliche Veranstaltungen) sowie der dafür und für das nach Nordosten angrenzende Sportplatzgelände erforderlichen Verkehrserschließung.

Eine Ausweitung des Plangebietes auf die Ostseite der Straße "Im Schulgarten" steht vorerst außer Betracht, da es sich hier um einen zusammenhängenden Außenbereich handelt, der nur durch eine gesonderte Planung erfaßt werden könnte; hierfür ist auf absehbare Zeit jedoch kein Erfordernis gegeben.

Ein genehmigter Flächennutzungsplan für das Gebiet des Stadtteils Hugsweier besteht nicht. Der Bebauungsplan entspricht jedoch dem bereits vorliegenden Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Lahr.

Erschließung

Neben der bestehenden Kreisstraße Nr. 5339 (im Zuge der Hugsweierer Haupt- und Kirchstraße sowie dem nördlichen Teil der Heerstraße), für die bis auf geringfügige Korrekturen der Begrenzungslinien keine Veränderungen vorgesehen sind, kommt der auszubauenden Straße "Im Schulgarten" eine wesentliche Bedeutung für die Verkehrserschließung des Plangebietes zu: Mit ihrem Anschluß im Süden an die Hugsweierer Hauptstraße und der Verlängerung nach Norden bis zur Heerstraße übernimmt sie außer der erforderlichen Zufahrt zur Mehrzweckhalle und zum benachbarten Sportgelände sowohl für das Plangebiet selbst als auch für eine künftig mögliche Baugebietserweiterung als solche auch im Zusammenhang mit ihrer Fortsetzung nach Westen im Zuge des Mühlweges mit Anschluß an die im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehene westliche Ortsumgehungsstraße zu sehen (vgl. Übersichtslageplan). Im übrigen ist die innere Verkehrserschließung des Neubaugebietes durch reine Wohnstraßen - im Zuge der Bebauung im nördlichen Bereich bereits hergestellt - aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch einzelne, im Rahmen der erweiterten Planung als erforderlich anzusehende Fußwege, so insbesondere im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 61 eine unmittelbare Verbindung des Neubaugebiets mit dem zentralen Dorfbereich westlich der Hugsweierer Kirchstraße (der bis auf den Anliegerverkehr ebenfalls nur noch fußläufig vorgesehen ist), sowie der Fußwegzugang von der Heerstraße/Almhofweg zur Mehrzweckhalle und zu den Sportanlagen.

Für die Wasserversorgung (einschließlich für den Brandfall) sowie die Stromversorgung des Neubaugebietes wird das jeweils bestehende örtliche Leitungsnetz in Form von Ringleitungen entsprechend erweitert, stromseitig unter Anordnung einer zusätzlichen Transformatorenstation am süd-

lichen Abschnitt der Straße "Im Schulgarten".

Gasversorgung für den Stadtteil Hugsweier besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem: Das Regenwasser wird nach Norden der Schutter zugeführt, das Schmutzwasser nach Süden und Westen in das bestehende Ortskanalnetz mit Ableitung zur vorhandenen Kläranlage im Nordwesten des Stadtteiles. Eine Veränderung der bestehenden Kanäle durch die zusätzlichen Anschlüsse ist nicht erforderlich.

Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Für die als "Reines Wohngebiet" ausgewiesene Einzelhausbebauung zwischen den Straßen "Im Wolfsgarten" und "Im Schulgarten" - im nördlichen Teil bereits verwirklicht - sind die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit einzelnen Korrekturen im wesentlichen übernommen. Entsprechend dem Bebauungs-Charakter dieses Gebietsbereiches ist jedoch das bisher als überhöht anzusehende Maß der zulässigen baulichen Nutzung geringfügig herabgesetzt, wobei die unterschiedlichen Grundstückszuschnitte im nördlichen und südlichen Gebietsteil eine entsprechende Differenzierung hinsichtlich der Grundflächenzahl (überbaubarer Anteil der Grundstücksfläche) rechtfertigen.

Die nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plan und mit den Bebauungsvorschriften getroffenen Festsetzungen für das ausgewiesene "Dorfgebiet" (Althausbereich beiderseits der Hugsweierer Kirchstraße und ostseitig der Heerstraße) lehnen sich weitgehend an die vorhandene Bebauung an mit dem Ziel, die Eigenart und Maßstäblichkeit des dörflichen Erscheinungsbildes unter Berücksichtigung erforderlicher oder entwicklungsbedingter Erneuerungen nach Möglichkeit zu wahren; dem dient hier auch der Verzicht auf die verbindliche Festlegung von Gebäudestellungen sowie die Beschränkung auf 2 Geschosse als Obergrenze. Ausgeschlossen im Sinne einer Gliederung gemäß § 5 (3) der Baunutzungsverordnung (bezogen auf das gesamte Dorfgebiet des Stadtteils) sind solche Anlagen, die sich nach der Art ihrer Nutzung in dem Gebiet störend auswirken können.

Unter gleichen Zielsetzungen begründen sich sinngemäß auch die Festlegungen für die an das Dorfgebiet anschließenden Bereiche des "Allgemeinen Wohngebiets". Die hier getroffenen Regelungen hinsichtlich Baunutzung, Bauweise und Baugegestaltung sollen den Rahmen für eine dem Dorfcharakter angemessene Vielfältigkeit der Bebauungsmöglichkeiten bilden.

Die Nutzung der Paugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kirche mit Pfarrhaus und Gemeindehaus, Mehrzweckhalle) sowie der festgelegten Grünflächen entspricht dem jeweils gegebenen bzw. im Plan nachgewiesenen Verwendungszweck. Der Kinderspielplatz im Bereich des Grundstücks Lgb.-Nr. 61 ist in seiner zentralen, der dort vorgesehenen Fußwegverbindung

zugeordneten Lage als unentbehrliche Gemeinschaftsanlage zu werten.

Flächengliederung

Plangebiet insgesamt	12,35	ha	
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	2,45	"	20 %
Reines Wohngebiet	4,09	"	33 %
Allgemeines Wohngebiet	1,43	"	12 %
Dorfgebiet	2,49	"	20 %
Flächen für den Gemeinbedarf	1,08	"	9 %
Grünflächen	0,50	"	4 %
Wasserfläche	0,31	"	2 %

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	DM	180.000,--
Baukosten einschl. Beleuchtung	DM	330.000,--
Grünflächen (Grunderwerb und Anlage)	DM	70.000,--
Fläche für den Gemeinbedarf (Grunderwerb)	DM	150.000,--
Wasserversorgung	DM	55.000,--
Stromversorgung	DM	170.000,--
Entwässerung	DM	350.000,--

Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 8. JULI 1974

Der Planer:

DIPL.-ING. GUNTHER LEHMANN
FREIER ARCHITEKT · 763 LAHR/SCHW.
EMIL-GÖTT-STR. 9, TEL. 078 21/23835

Der Oberbürgermeister:

(Dr. Brucker)