
A) Planbereich (siehe Übersichtsplan):

Das gesamte Plangebiet Finkengarten ist ca. 4,6 ha groß und wird im Osten durch die Schützenstraße, im Süden durch die Moltkestraße, im Westen durch die Weiherstraße und im Norden durch die Werderstraße begrenzt.

B) Allgemeine Ziele:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Erschließung für diesen Bereich sicherzustellen und die bauliche sowie sonstige Nutzung der Grundstücke festzusetzen.

Abweichend zum Flächennutzungsplan, der für den Gesamtbereich eine Wohnbaufläche vorsieht, ist entsprechend der vorhandenen und geplanten baulichen Nutzung entlang der Schützenstraße und der Werderstraße ein Mischgebiet vorgesehen.

Das Plangebiet liegt in günstiger Zuordnung zum Stadtkern und zu den südlich anschließenden Naherholungsbereichen (Scheerbachgrünzug und Waldausläufer).

Eine gute Fußwegverbindung zum Marktplatz (ca. 500 m) und die optische Grünbeziehung bieten die beste Voraussetzung für ein verdichtetes und städtisches Wohnen mit intensivem Grünbezug.

C) Planungskonzept:

- Baustruktur

Das Plangebiet gliedert sich im wesentlichen in drei vom Charakter her unterschiedliche Baugebiete.

Der westliche Planbereich sieht einen stark gegliederten, um Wohn- bzw. Gemeinschaftshöfe: gruppierten, winkelförmigen Geschößwohnungsbau vor. Hierdurch entsteht im gesamten Bereich der Wohnanlage "Finkengarten" eine vielfältige Spannung zwischen abwechselnd weiten und engen Räumen, die durch die unterschiedliche Höhenlage der Quartiere noch verstärkt wird.

Der größte Teil der Wohnanlage ist bereits im Bau.

Eine Teilfläche des Planbereiches an der Moltkestraße ist für den Neubau des Gasthauses "Sternenkeller" vorgesehen.

Der nördliche Baublock an der Weiherstraße, im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, soll neben Wohnungen im Erdgeschoß Läden und im I. Obergeschoß Dienstleistungsbetriebe aufnehmen.

Östlich der Wohnanlage "Finkengarten" ist auf Flst.Nr. 5524/1 eine Bebauung mit mehreren Reihenhauszeilen, als Fortsetzung der bereits auf der Südseite der Moltkestraße vorhandenen Reihenhäuser, vorgesehen.

Eine gemeinsame Tiefgarage soll diese Wohnbereiche vom ruhenden Verkehr freihalten. Zusätzlich können Stellplätze entlang der Moltkestraße angelegt werden.

Der Bereich entlang der Schützenstraße und der Werderstraße ist zum großen Teil bereits bebaut. Durch Schließung der vorhandenen Baulücken wird eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung angestrebt.

- Grünplanung

Die im westlichen Planbereich vorgesehene Grünachse soll die Wohn- und Spielstraße Eisweiherweg / Freizeit- und Grünanlage Scheerbachfeld mit der Grünanlage Werderplatz / Fußgängerzone (Kernstadt) verbinden. Den Kern dieser Grünachse bildet der Weier im Zentrum (aufgestauter Scheerbach). Grünachse und Wasserfläche bestimmen somit wesentlich den halböffentlichen Bereich des Wohngebietes.

D) Verkehrerschließung:

Um das gesamte Wohngebiet möglichst verkehrs- und lärmfrei zu halten, wird der Fahrverkehr an den Rand der Bebauung auf die vorhandenen Straßen (Schützenstraße, Moltkestraße, Weiherstraße, Werderstraße) konzentriert.

Der Gehweg im Bereich der Grünachse bleibt durch Eintragung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit zugänglich. Eine weitere Gehwegverbindung in Richtung Kernstadt ist im östlichen Planbereich vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind vorwiegend Tiefgaragen geplant.

E) Ver- und Entsorgung:

-Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im gesamten Planbereich erfolgt über das vorhandene und zu erweiternde Ortsnetz.

-Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Brandwasserversorgung mit 13,3 l/sec bei mindestens 1,5 atü Entnahmedruck ist sicherzustellen. Hauptleitungen unter 100 mm dürfen nicht verlegt werden.

-Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind im Einvernehmen mit dem Elektrizitätswerk Mittelbaden zusätzliche Transformatorstationen in den Tiefgaragen bereits eingerichtet bzw. vorgesehen.

-Gasversorgung

Das Baugebiet kann mit Gas versorgt werden.

F) Kosten:

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

- Grunderwerb und Vermessung	ca. DM 75.000,--
- Straßenbaukosten (einschl. Stützmauern und Treppen)	ca. DM 380.000,--
- Kanalisation	ca. DM 90.000,--
- Stromversorgung (einschl. Beleuchtung und Trafo-Station)	ca. DM 455.000,--
- Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen	ca. DM 107.000,--
	<hr/>
	ca. DM 1107.000,--
	=====

G) Maßnahmen zum Planvollzug:

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

Lahr, den 29.04.1985

STADTPLANUNGSAMT



DER OBERBÜRGERMEISTER

(Kasch)
Dipl.-Ing.

(D i e t z)