

Bebauungsplan OBERER GARTEN

B e g r ü n d u n g

---

Umgrenzung des Plangebiets

Burgheimer Straße - Burgbühlstraße - Burgweg - Friesenheimer Weg - Schutterlindenbergstraße mit südlicher Bebauung - Vulmersbergweg.

Nutzungsbestimmung und Art der Bebauung

Das Plangebiet gliedert sich in Anlehnung an den Flächennutzungsplan in 2 Bereiche:

- 1) Altbaugelbiet Burgheim. Der Bereich ist in das Plangebiet mit einbezogen, da räumlich und erschließungsmäßig ein enger Zusammenhang mit dem anschließenden Neubaugebiet besteht. Dieser Altbereich wird als **A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t** festgesetzt. Der bauliche Charakter soll hier im allgemeinen gewahrt bleiben, weshalb der Plan weitgehend den Bestand berücksichtigt; mögliche Auffüllungen und Ergänzungen sind ausgewiesen und Veränderungen nur dort vorgesehen, wo es durch mangelhafte Bausubstanz oder notwendige Straßenplanungen begründet ist.
- 2) Das den übrigen Planbereich umfassende Neubaugebiet soll ausschließlich einer eigentumsbildenden Bebauung, d.h. im wesentlichen dem Bau von Einfamilienhäusern zugeführt werden. Dieser Gebietsteil ist als **R e i n e s W o h n g e b i e t** ausgewiesen.  
Der Plan sieht zunächst im Anschluss an das Altbaugelbiet eine Einzelhaus-Bebauung vor, die weitgehend durch die gegebenen Grundstücksverhältnisse vorgezeichnet ist. Ferner ist eine Einzelbebauung auf größeren Grundstücken in der höherliegenden Randzone entlang des Burgweges und des Friesenheimer Weges ausgewiesen, während westlich der Obergasse 3 höhenmäßig gestaffelte Reihenhausergruppen angesetzt sind.  
Für den verbleibenden Mittelbereich wird eine konzentrierte Reihenebebauung mit 25 Atrium-ähnlichen Hauseinheiten vorge-

schlagen. Die gesamte Baugruppe ist mit ebenen Dächern vorgesehen, sodaß aufgrund der geländebedingten Höhenstaffelung jeweils der Ausblick über die vorgesezte Bauzeile gewährleistet ist. Mit dieser Art der Bebauung soll eine mögliche Ausnutzung des Baugeländes erreicht werden, zugleich aber auch ein Höchstmaß an Intimität der einzelnen Wohnbereiche, wie dies bei freistehenden Einzelhäusern in dieser Form nicht erreichbar ist. Voraussetzung für die Verwirklichung dieses Bebauungsvorschlages ist allerdings (neben der in jedem Fall erforderlichen Grundstücksneueinteilung), daß für die Planung und Durchführung des gesamten Bauprogramms ein Bauträger verantwortlich zeichnet; dieser soll dabei durchaus die Möglichkeit haben, im Rahmen des aufgezeigten Charakters der Bebauung auch andere Lösungen vorzuschlagen.

Als zusätzliche öffentliche Einrichtung ist der Neubau eines Kindergartens (60 Plätze) nördlich der Burgheimer Kirche (als Ersatz für das nicht erweiterungsfähige und daher überplante Gebäude an der Burgbühlstraße) vorgesehen. Der öffentliche Spielplatz muß in diesem Zusammenhang entsprechend verlegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung (zahlen- und flächenmäßige Festsetzungen) entspricht der dargestellten bzw. bestehenden Bebauung mit genügend Spielraum für die Erfüllung weitergehender Bauwünsche.

### Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung besteht im wesentlichen aus folgenden Maßnahmen: Ausbau der Obergasse, des Burgweges und des Friesenheimer Weges; neue Querstraße zwischen Obergasse und Burgbühlstraße, davon abzweigend Stichstraße nach Norden, sowie 2 Wohnstraßen im Bereich der Atriumbebauung; im übrigen einzelne Stichwege und Fußwegverbindungen. Auf weitere Sicht: Ausbau und teilweise Begradigung der Schutterlindenbergstraße, südliche Verlängerung der Obergasse zum Gebiet OBERER HAGEN-DORN.

Die Entwässerung erfolgt ausnahmslos in Richtung Burgbühl- und Burgheimerstraße. Die dort bestehenden Abwasserkanäle sind für den Anschluss des Baugebiets ausreichend. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

### Flächenverteilung

Plangebietsfläche	14,7 ha	
davon: Öffentliche Verkehrsflächen		1,96 ha (13 %)
Grünflächen		0,15 ha (1,1%)
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		0,37 ha (2,4%)
Wohnbauflächen:		
Altbaugebiet	5,26	
Neubaugebiet	<u>6,97</u>	12,23 ha (83,5%)

### Kosten

(überschlägige Ermittlung)

- Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen)		
a) Neubaugebiet	ca. DM	1.075.000,--
b) Altbaugebiet	ca. DM	430.000,--
(Schutterlindenbergr. Ver- bindung zum Oberen Hagendorn)		
+ Gebäudeabbrüche	ca. DM	380.000,--
- Entwässerung (ohne Berücksichtigung der Beiträge für öffentliche Abwasserkanäle)	ca. DM	150.000,--
- Wasser- und Gasversorgung	ca. DM	220.000,--
- Stromversorgung + Beleuchtung	ca. DM	150.000,--
- öffentliche Grünflächen	ca. DM	40.000,--
- Zuschuss für Kindergärten	ca. DM	80.000,--

### Grabungsschutzgebiet

Der im Bebauungsplan als solcher gekennzeichnete Gebietsteil im südöstlichen und mittleren Planbereich wurde im Jahre 1956 zum Grabungsschutzgebiet erklärt. Danach dürfen Arbeiten, durch die Bodenaltertümer zutage gefördert werden können, in diesem Gebietsteil nur mit Zustimmung des Staatlichen Amts für Ur- und Frühgeschichte vorgenommen werden.

Maßnahmen zum Planvollzug

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

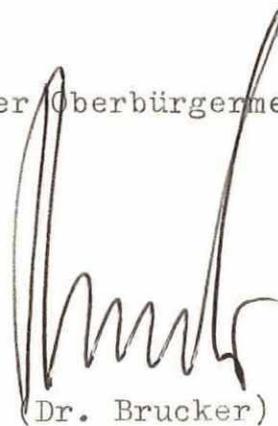
Lahr, den 13. 11. 1967

Stadtplanung



(Steurer)  
Stadtoberbaurat

Der Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)