

# S T A D T   L A H R

## Bebauungsplan SCHUTTHALDE - Stadtteil Mietersheim

### B e g r ü n d u n g

---

#### Allgemeines

Der erste Abschnitt des Bebauungsplanes SCHUTTHALDE wurde 1968 geplant und ist am 31.1.1970 rechtskräftig geworden. Die ausgewiesenen Baugrundstücke dieses ersten Abschnittes sind zwischenzeitlich bis auf wenige Plätze bebaut und im Hinblick auf die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken ergibt sich die Notwendigkeit, das Baugebiet zu erweitern und dafür die planrechtlichen Festlegungen zu treffen. Mit der vorliegenden Planung wird zunächst eine in der ersten Planungsstufe schon berücksichtigte Gebietserweiterung nach Süden betrieben. Gleichzeitig wird jedoch auch der Altbereich an der Mietersheimer Hauptstraße mit in die Planung einbezogen, da dieser Bereich in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Gebietsteilen steht. Mit der vorliegenden Gesamtplanung ergeben sich für den Gebietsteil des ersten Planabschnittes wesentliche Änderungen, die eine Außerkraftsetzung der bestehenden planrechtlichen Festsetzungen erfordern. Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Lahr.

#### Erschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereiches erfolgt von der Mietersheimer Hauptstraße über die auszubauende und zu verbreiternde Straße "Bei der Linde" mit Fortsetzung der "Schnödenberggasse". Diese Zufahrt wird künftig die Hupterschließung des Gebietes SCHUTTHALDE darstellen unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer später möglichen Baugebietserweiterung beiderseits der oberen "Schnödenberggasse".

Eine weitere Gebietszufahrt wird durch Verlegung des jetzigen Anschlusses der Weidenstraße an die Freiburger Straße (B 3 alt) um ca. 65 m nach Süden neu gestaltet, um einen verkehrsgerechten Anschluß an den geplanten Knotenpunkt Freiburger Straße/Vogesenstraße herzustellen.

Der bestehende Anschluß der Weidenstraße an die Freiburger Straße bleibt als Fußwegverbindung erhalten. Eine parallel zur Mietersheimer Hauptstraße geplante rückwärtige Erschließungsstraße soll gleichzeitig eine innerörtliche Verbindung zwischen der Brunnenstraße und der Weidenstraße herstellen. Die übrigen Straßen im Planbereich sind ausschließlich Wohnstraßen mit entsprechenden Erschließungs- und Verbindungsfunktionen.

Die Neubaubereiche werden im Trennsystem, der Altbaubereich an der Mietersheimer Hauptstraße und Weidenstraße im Mischsystem entwässert mit gesammelter Ableitung über das bestehende Ortskanalnetz zum städtischen Klärwerk.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das bestehende, vom Mietersheimer Tiefbrunnen gespeiste und entsprechend der Planung zu erweiternde Netz.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt ebenfalls über das vorhandene und zu erweiternde Leitungsnetz.

### Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird in Übereinstimmung mit den bisherigen Festsetzungen und der bereits vollzogenen Bebauung des ersten Planabschnitts sowie aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der bestehenden Nachfrage überwiegend als "Reines Wohngebiet" mit aufgelockerter Einzelhausbebauung ausgewiesen. Lediglich für den Altbaubereich an der Mietersheimer Hauptstraße und der Straße "Bei der Linde" wird entsprechend der zentralen Ortslage die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne der Baunutzungsverordnung mit einer verdichteten, entlang der Hauptstraßen in Ergänzung bzw. Erweiterung des vorhandenen Baubestandes 3-geschossig geschlossenen Bebauung getroffen. Das für die einzelnen Gebietsteile festgelegte Maß der zulässigen baulichen Nutzung entspricht diesen Festsetzungen.

Das Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 505 an der Freiburger Straße kann mit Rücksicht auf seine unmittelbar den Verkehrsemissionen ausgesetzte Lage nicht als bleibender Bestand in den Plan übernommen werden; das Grundstück wird als Grünfläche ausgewiesen und (wie auch die anschließenden Geländestreifen an der Freiburger Straße) zur Abschirmung der zurückliegenden Bebauung mit einem Pflanzzwang belegt.

Das Grundstück der Kirche (historischer Baubestand) an der Mietersheimer Hauptstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf um die angrenzenden, im Stadteigentum stehenden Grundstücke zur Schaffung von zugehörigen Kraftfahrzeugstellplätzen und Grünanlagen erweitert.

#### Flächengliederung

Bebauungsplangebiet insgesamt - ohne Freiburger Straße: 7,50 ha

Davon entfallen auf:

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Freiburger Straße) | 1,66 ha = 22,0 % |
| (vorhandene Verkehrsfläche 1,00 ha)                    |                  |
| 2. Reines Wohngebiet                                   | 4,78 ha = 63,8 % |
| 3. Allgemeines Wohngebiet                              | 0,83 ha = 11,1 % |
| 4. Baugrundstück für den Gemeinbedarf                  | 0,15 ha = 2,0 %  |
| 5. Grünfläche  | 0,08 ha = 1,1 %  |

#### Erschließungskosten

Die der Stadt im Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich erwachsenden Kosten der öffentlichen Erschließung, betragen nach überschläglicher Ermittlung (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Grunderwerb und Vermessung für öffentliche Verkehrsflächen               | 800.000,-- DM |
| 2. Straßen- und Wegebaukosten einschl. Beleuchtung (ohne Freiburger Straße) | 600.000,-- DM |
| 3. Entwässerung   | 300.000,-- DM |
| 4. Wasserversorgung   | 50.000,-- DM  |

#### Maßnahmen zum Planvollzug

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

Lahr, den 1. April 1974

Der Planer

ERNST R. SCHAIBLE  
FREIER ARCHITECT  
763 LAHR/SCHW. 17  
WEIDENSTR. 8, 07821/41362

Der Oberbürgermeister

( DR. BRUCKER )