

Bebauungsplan OBERER HAGENDORN

B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplan erfasst die Erschliessungsbereiche des Akazienweges, Fliederweges, Holderweges, Vulmersbergweges (Südseite) und Pulverturmweges zwischen der Burgheimer Strasse und dem Friesenheimer Weg. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut; ausser der Auffüllung einzelner Baulücken und gewisser Veränderungen im Bereich der Altbebauung an der Burgheimer Strasse und am Vulmersbergweg wird mit dem Plan lediglich für die bislang ausgesparte Anhöhe auf der Ostseite des Friesenheimer Weges (Grundstücke Lgb. Nr. 1180 - 1186) eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit nachgewiesen.

Planbereich

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht dem Sinnzusammenhang hinsichtlich der Erschliessung und Bebauung; der Bereich stellt in dieser Form eine planerische Einheit dar. Im Westen, Norden und Osten schliessen bestehende Bebauungspläne an das Plangebiet an.

Erschliessung und Bebauung

- Im Bereich des Akazienweges, des Fliederweges und des Holderweges ist der Bestand der Erschliessungsanlagen und der Bebauung unverändert übernommen. Damit werden für dieses bereits 1958 geplante und danach entwickelte Neubaugebiet die planrechtlichen Festsetzungen nachgeholt, auf die seinerzeit verzichtet werden konnte.
- Die ältere Bebauung an der Burgheimer Strasse und am Vulmersbergweg wird - entsprechend ihrem Zustand und ihrer Situation - teils durch den Nachweis einer neuen Bebauungsmöglichkeit überplant, teils wird sie ergänzt bzw. einer Erneuerung überlassen.

- Die Bebauung im Erschliessungsbereich des Pulverturmweges ist durch Einplanung eines weiteren Einzelwohnhauses vervollständigt. Darüber hinaus bieten hier die relativ grossen Grundstücke nicht unerhebliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, die im Plan berücksichtigt sind.

Für den Pulverturmweg ist (zumindest auf weitere Sicht) ein ortsstrassenmässiger Ausbau mit 7 m Gesamtbreite einschliesslich 1-seitigem Gehweg vorgesehen.

- Der Friesenheimer Weg sollte nach den früher verfolgten und im wesentlichen auch verwirklichten Planabsichten nicht zur Erschliessung der beiderseits angrenzenden Bereiche herangezogen werden; sein Ausbau war deshalb auch bislang nicht vorgesehen. Inzwischen hat der Weg jedoch die Funktion einer übergebietlichen Verbindung übernommen, deren Bedeutung vorderhand zwar noch begrenzt ist, die aber auf weitere Sicht unentbehrlich werden kann, sodass es gerechtfertigt ist, die Festlegungen für einen entsprechenden Ausbau schon jetzt zu treffen. Vorgesehene Ausbaubreite 8 m einschliesslich 1-seitigem Gehweg.

- Die Festsetzungen für die Grundstücke Lgb. Nr. 1180 - 1186 auf der Ostseite des Friesenheimer Weges beruhen auf eingehenden Untersuchungen der Erschliessungsmöglichkeiten für diesen Bereich, der vor allem auf Grund seiner topographischen Lage schwer zugänglich ist und deshalb nach früheren Planvorstellungen unbebaut bleiben sollte. Dies allein würde jedoch nicht rechtfertigen, im Rahmen eines Bebauungsplanes auf den Nachweis einer Bebauungsmöglichkeit überhaupt zu verzichten.

Nachdem eine Erschliessung dieses Geländes aus dem Bereich Fliederweg / Holderweg wie auch aus dem Bereich Pulverturmweg - teils wegen des vorhandenen Höhenunterschiedes, teils mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung - nur mit erheblichen Schwierigkeiten zu bewerkstelligen wäre, verbleibt lediglich die im Plan ausgewiesene Zufahrt vom Friesenheimer Weg. Die Anlage dieser Zufahrt bedingt allerdings einen erheblichen Einschnitt in die dort anstehende Steilböschung,

der (zur Vermeidung überhoher Stützmauern) durch eine Tieferlegung des Geländes im Bereich der Grundstücke Lgb. Nr. 1183 c - 1186 und eine entsprechende Veränderung der Böschung gegen den Friesenheimer Weg gemildert werden soll. Die Entwässerung des Neubaubereiches erfolgt zum Pulverturmweg (Festlegung eines Leitungsrechtes).

Die hier ausgewiesene Einzelhausbebauung entspricht dem Charakter des gesamten Baugebiets.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist Reines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung; lediglich unmittelbar an der Burgheimer Strasse ist die dort in Übereinstimmung mit den anschliessenden Bebauungsplänen gegebene Charakterisierung als Allgemeines Wohngebiet übernommen.

Das Mass der baulichen Nutzung (zahlen- und flächenmässige Festsetzungen) entspricht der bestehenden bzw. neu ausgewiesenen Bebauung unter Berücksichtigung weitergehender Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des Gebietscharakters.

Flächenangaben

Gesamtfläche des Plangebiets	7.46.00 ha
Öffentliche Verkehrsflächen insgesamt	1.17,40 ha
davon entfallen auf:	
- Friesenheimer Weg (Ausbau)	0.24.00 ha
- Burgheimer Strasse	<u>0.10.50 ha</u>
	0,82.90 ha = 11 % der Gesamtfläche

Kosten

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen betragen nach überschlägiger Ermittlung - ohne Berücksichtigung der Rückerhebung von Erschliessungsbeiträgen:

- Ausbau Friesenheimer Weg

Grunderwerb	112.000,--	DM
Erdbewegung	50.000,--	
Stützmauern	96.000,--	
Strassenbau	112.000,--	
Treppenaufgang zum KÄHNERGÄSSLE	5.000,--	
Stromversorgung (20KV - Kabel) + Beleuchtung	47.000,--	
Vermessung	3.000,--	
	<u>425.000,--</u>	DM

- Erschliessung der Neubebauung
auf Lgb. Nr. 1180 - 1186

Grunderwerb + Entschädigungen	55.000,--	DM
Erdbewegung	28.000,--	
Stützmauern	32.000,--	
Strassenbau	50.000,--	
Entwässerung	25.000,--	
Wasser- und Gasversorgung	16.000,--	
Stromversorgung + Beleuchtung	28.000,--	
Vermessung	2.000,--	
	<u>236.000,--</u>	DM
Anteil am Ausbau des Friesenheimer Weges	60.000,--	DM

- Ausbau Pulverturmweg

Grunderwerb	63.000,--	DM
Erdbewegung	10.000,--	
Stützmauern	60.000,--	
Strassenbau	64.000,--	
Beleuchtung	3.000,--	
Vermessung	2.000,--	
	<u>202.000,--</u>	DM

- Ausbau Vulmersbergweg (östl. Teilstück),
Verbreiterung Burgheimer Strasse und
Verbreiterung der Zufahrt Lgb.Nr. 1225/2

50.000,-- DM

- Akazienweg, Fliederweg, Holderweg und Vulmersbergweg (westl. Teilstück) sind voll ausgebaut; zusätzliche Kosten fallen nicht an.

Massnahmen zum Planvollzug

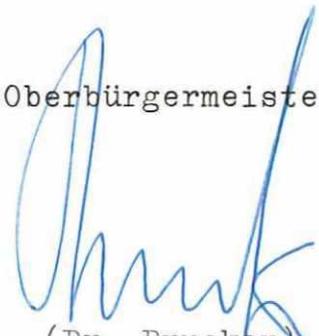
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, soweit diese Massnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Lahr, den 13. 7. 1970

Stadtplanung


(Steurer)
Stadtoberbaurat

Der Oberbürgermeister


(Dr. Brucker)

