

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK/GÖTZMANN (Neuaufstellung), Stadtteil Mietersheim

Begründung:

1. Planbereich (siehe Übersichtsplan):

Das gesamte Plangebiet Blockschluck/Götzmann ist ca. 30,2 ha groß und wird im Osten durch die Otto-Hahn-Straße, im Süden durch die Mietersheimer Hauptstraße, im Westen durch die Breisgaustraße, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 380/1 und die Bundesstraße 3 und im Norden durch die Bundesstraße 415 (Autobahnzubringer) begrenzt.

2. Allgemeine Ziele:

Das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes ist es, die weitere Entwicklung des Stadtteiles Mietersheim aufzuzeigen, die Erschließung für diesen Bereich klarzustellen und die zulässige Bebauung und sonstige Nutzung der Grundstücke festzulegen.

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgte entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung unter Berücksichtigung des geplanten Erschließungssystems und der Lärmimmissionen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet wird in 5 verschiedene Nutzungsbereiche im Sinne der Baunutzungsverordnung gegliedert:

-Allgemeines Wohngebiet
(WA)

Zwischen der Planstraße "A" und dem Dorfgebiet ist eine Wohnbaufläche vorgesehen. Im Hinblick auf die vordringliche Schaffung von Eigenheimen soll hier unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung die Errichtung verschiedener Eigenheimbauformen bis zu einer 2-geschossigen Bauweise ermöglicht werden. Im nordöstlichen Bereich der Wohnbaufläche sind zwei 3-geschossige Hausgruppen zulässig.

Die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohngebiet vorgesehene Fläche südlich der Hirtenstraße wird aufgrund des Ergebnisses der vorgezogenen Bürgerbeteiligung als Gartenland ausgewiesen. Es ergeben sich folgende Baumöglichkeiten:

57 freistehende 1-2-Familienwohnhäuser mit insgesamt	114 WE
4 Reihenhäusgruppen mit 27 Hauseinheiten, insgesamt	27 WE
2 3-geschossige Hausgruppen mit 4 Hauseinheiten, insgesamt	24 WE

Zusammen: 165 WE

Die Wohndichte dieses Baugebietes liegt somit bei 80 Einwohner pro ha.

- Dorfgebiet (MD) Der dörfliche Charakter in seiner vorhandenen Mischung der Funktionen (Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe, Handwerk, Einzelhandel) im Bereich der Mietersheimer Hauptstraße ist zu erhalten. Dieser Planbereich ist als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.
- Mischgebiet (MI) -Südlicher Planbereich zwischen Breisgaustraße und Bundesstraße 3:
Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes Fortsetzung der im Bebauungsplan RIEDMATTEN ausgewiesenen Mischbaufläche.
- Nördlicher Planbereich:
Ausweisung einer Mischbaufläche aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und als Abschirmung des Wohngebietes gegenüber dem Sondergebiet.
- Gewerbegebiet (GE) In Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird im nordwestlichen Planbereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen, da die Fläche zwischen den Bundesstraßen 3 und 415 und der Planstraße "A" liegt und dadurch erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Sondergebiet (SO) Im nördlichen Planbereich wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.
Die Stadt Lahr verfügt über keine weiteren Sonderbaugebiete dieser Art. Es wird die Auffassung vertreten, daß dieser Bereich der gemäße (und auch einzig in Betracht kommende) Standort für flächenintensive Verkaufseinrichtungen ist, die keine nachteiligen Auswirkungen auf die Kaufkraft der Kernstadt haben könnten, jedoch geeignet sind, das Handelsangebot zu ergänzen und damit die zentrale Funktion der Stadt zu stützen. Eine Nutzungsbeschränkung erfolgt durch Ausschluß der Branchen Nahrungsmittel und Textilien.
Zur Vermeidung einer unerwünschten Konzentration in Form einer Großanlage wird der noch nicht bebaute Bereich in drei einzelne Bauflächen mit jeweils zugehörigen Parkierungsflächen gegliedert.

3. Erschließung:

Die Mietersheimer Hauptstraße, die den Planbereich im Osten abgrenzt, führt als Hauptverkehrsstraße durch den Stadtteil Mietersheim und bildet einen Nebenschluß zu den Bundesstraßen 3 und 415.

Neben dem Ziel- und Quellverkehr nimmt diese Straße einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr auf.

Untersuchungen haben ergeben, daß von der Mietersheimer Hauptstraße, bedingt durch Straßenbelag und Doppelreflexionen (beidseitige Bebauung) eine größere Lärmbelastung ausgeht als von der Bundesstraße 3.

Ziel des Bebauungsplanes muß es deshalb sein, durch verkehrlenkende Maßnahmen die Mietersheimer Hauptstraße zu entlasten.

Zu den verkehrlenkenden Maßnahmen gehören neben dem Versuch, den Durchgangsverkehr über die Bundesstraße 3/Bundesstraße 415 zu lenken, der Neubau einer Querspange an die östliche Anschlußschleife der B 3/B 415. Die geplante Querspange soll in der Hauptsache den Verkehr zu den bestehenden und geplanten Sondergebieten aufnehmen.

Untersuchungen haben ergeben, daß das städtische Verkehrsnetz durch den Anschluß entlastet werden kann und das Bundesstraßennetz im Sinne der Verkehrsbündelung diesem Zweck dienen kann.

Die Planstraße "A" erhält die Funktion einer Erschließungsstraße und soll den Quell- und Zielverkehr zu den Wohn- und Gewerbegebieten aufnehmen.

Die innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Stichstraßen von der Planstraße "A" aus und über befahrbare Wohnwege. Am Ende der Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten vorgesehen. Die Stichstraßen sind miteinander durch befahrbare Wohnwege verbunden.

Die im Plan ausgewiesenen Radwege sind Bestandteil des Radwegegesamtkonzeptes der Stadt Lahr.

4. Immissionsschutz:

-Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße 3:

Entlang der Bundesstraße 3 ist als Lärmschutzanlage für das Wohngebiet ein 2 m hoher Schallschirm vorgesehen.

-Schutzpflanzungen im Bereich des Misch-, Gewerbe- und Sondergebietes:

Um die Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete von den benachbarten Wohn- und Verkehrsflächen gegen Einblick abzuschirmen, sind Schutzpflanzungen (Pflanzgebote) vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt eine Abschirmung gegen Immissionen.

5. Ver- und Entsorgung:

-Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung des geplanten Baugebietes erfolgt über entsprechende Verbindungen zu den Ortsnetzen. Die im Trennsystem zu entwässernde Fläche wird im Rahmen einer Ausarbeitung eines Ergänzungsentwurfs zum Gesamtentwässerungs-Entwurf mit erfaßt.

-Wasserversorgung:

Das Neubaugebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Brandwasserversorgung mit 13,3 l/sec. bei mindestens 1,5 Atü Entnahmedruck ist sicherzustellen.

-Stromversorgung:

Für die Stromversorgung sind im Einvernehmen mit der Elektrizitätswerk Mittelbaden AG zusätzliche Transformatorstationen im Bereich der Wendeplatte der Planstraße "B" und im nördlichen Planbereich an der Planstraße "A" zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet vorgesehen.

-Gasversorgung:

Das Neubaugebiet kann mit Gas versorgt werden.

6. Flächengliederung:

1. Wohngebiet (WA)	5,1 ha
2. Dorfgebiet (MD)	4,1 ha
3. Mischgebiet (MI)	3,1 ha
4. Gewerbegebiet (GE)	2,0 ha
5. Sondergebiet (SO)	6,9 ha
6. Gartenland	2,1 ha
7. öffentl. Verkehrs- fläche einschl. Verkehrs- grün	6,8 ha
8. sonstige Flächen	<u>0,1 ha</u>
	30,2 ha

7. Voraussichtliche Kosten:

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

Gebietsbezogene Kosten:

-Bodenordnung	ca. DM 100.000,--
-Straßenanbindung an die B 3/B 415	ca. DM 500.000,--
-Straßen	ca. DM 2.900.000,--
-Kanal	ca. DM 1.800.000,--
-Beleuchtung	ca. DM 80.000,--
-Wasser	ca. DM 575.000,--
-Gas	ca. DM 140.000,--
-Lärmschutz	ca. DM 500.000,--
-Gemeinbedarf Kinderspielplatz	ca. DM 70.000,--

Übergebietsliche Kosten:

-Grabenaufweitung B 3/Vogesenstraße	ca. DM 100.000,--
-Regenwasserrückhaltebecken östl. der Bahn	ca. DM 500.000,--
	<hr/>
Gesamtkosten	ca. DM 7.265.000,--
	=====

8. Maßnahmen zum Planvollzug:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Ent-
eignung, Grenzregelung und Erschließung bilden, soweit diese Maßnahmen
in seinem Vollzug erforderlich werden.

Für die Erschließung des Baugebietes werden für den Haushalt 1986
Mittel beantragt.

Lahr/Schwarzwald, den 21.10.1985

STADTPLANUNGSAMT



(Kasch)
Dipl.-Ing.



DER OBERBÜRGERMEISTER



(D i e t z)