

Anlage 1

Stadt Lahr / Schwarzwald

Bebauungsplan: Gewerbegebiet Langenwinkel - Südlicher Teil;

Begründung

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Abgrenzungen im zeichnerischen Teil.

Im wesentlichen wird das Plangbiet begrenzt:

Im Norden: durch die bestehende Industriestraße und den Muserebach

Im Osten : durch die Bundesbahnlinie Karlsruhe - Basel

Im Westen: durch die Kreisstraße 5344

Im Süden : z. T. durch die Gemarkungsgrenze und den offenen Landschaftsraum

1.2. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Lahr will durch die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen dem angewachsenen Bedarf Rechnung tragen. Zum einen gilt es Neuansiedlungen planerisch sinnvoll zu ordnen und zu koordinieren, auf der anderen Seite verschafft sich die Stadt durch Bereitstellung neuer Flächen einen größeren Handlungsspielraum gerade bei der Aus-siedlung störender Betriebe aus der Kernstadt, um dort die freigewordenen Flächen für Wohnzwecke zu nutzen.

In einer 1988 durchgeführten Betriebsumfrage ergab sich, daß eine Vielzahl von Betrieben mit Standortproblemen wie:

- mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten
- veraltete Betriebsgebäude
- Planungs- und baurechtliche Beschränkungen
- Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung
- Umweltkonflikte
- unzureichende Verkehrsanbindung
- Stellplatzprobleme

an der jetzigen Betriebsstätte belastet sind

1.3. Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem ~~rechtskräftigen~~ Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Schwarzwald-Kippenheim vom 09.03.1978, zuletzt geändert am 14.04.1990 entwickelt.

Dieser sieht eine Gewerbegebietserweiterung bis Flurstücks-Nr. 1203 (Weg südöstlich des südlichen Anschlußknotens) vor. Das geplante Gebiet wurde aus zwei Gründen darüberhinaus entwickelt:

1. Das Gewerbegebiet sollte einen gemeinsamen südlichen Anschlußknoten mit dem später dort anzuschließenden Wohngebiet Eichholz-Süd erhalten. Dadurch entsteht ein harmonisch ins offene Landschaftsgefüge eingebetteter südlicher Ortsrand.
2. Es ergibt sich mehr Spielraum für eine entsprechende Gliederung innerhalb des Gewerbegebietes. Die bisherige Abgrenzung nach FNP liese nur im beschränkten Maße wirtschaftlich zu nutzende Flächen zwischen querverlaufendem Scheidgraben und Südgrenze zu. Jetzt wird es möglich, eine sinnvolle Biotopvernetzung zwischen offener Landschaft und Uferzonen der Wassergräben planerisch festzusetzen.

1.4. Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften.

Die bebauten Grundstücke Flurstück-Nr. 1059 und 1192/1, die bisher Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Langenwinkel" waren, werden mit gleicher Nutzung in den neuen Bebauungsplan einbezogen. Der rechtswirksame Bebauungsplan vom 09.11.73 soll durch die vorliegende Neufassung in diesen Teilen aufgehoben werden.

Gleiches gilt für die nach Umplanung zum Kreisverkehr markierten Flächen, die bisher westlich des bestehenden Verkehrsknotens K 5344 / Langenwinkler Hauptstraße Bestandteil der Bebauungspläne "Eichholz" (v. 19.05.73) bzw. "Neu-Langenwinkel" (v. 26.01.67) waren.

2. Bebauung

2.1. Einordnung, Lage des Gebietes

Das Plangebiet schließt unmittelbar im Süden an das bestehende Gewerbegebiet "Langenwinkel" an. Durch die Nachbarschaft des Wohngebietes "Eichholz" im Westen und die Bahnlinie im Osten sowie des offenen Landschaftsraumes im Bereich der Gemarkungsgrenze Langenwinkel/Kippenheim sind unterschiedliche Einflußfaktoren gegeben, auf die bei der Planung eingegangen werden mußte. Hierzu kommt, daß eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende 110 KV-Freileitung das Gebiet in seiner städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit ebenso begrenzt, wie der in Ost-West-Richtung verlaufende Scheidgraben, einschließlich des diagonal angeschlossenen Neugrabens.

2.2. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes wird bestimmt durch:

- die Gliederung seiner Bauflächen
- die Erhaltung und Weiterentwicklung der Grünbereiche entlang der Gräben

- die intensive Eingrünung seiner Randzonen, besonders entlang der Bahnlinie und als Abgrenzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum
- die Gliederung der Verkehrsflächen sowie seiner unmittelbar angrenzenden privaten Grundstücksteile

2.3. Gliederung des Baugebietes - Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entlang der Kreisstraße 5344 in einer Tiefe von ca. 50 m in seiner Nutzung begrenzt. Es wird hier unter Berücksichtigung der westlich vorhandenen Wohnbebauung "Eichholz" ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind in Form einer Pufferzone nur Betriebe zugelassen, die auch im Mischgebiet zulässig wären.

Für einen bestimmten, im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Teilbereich wird ein Verbrauchermarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von 700 qm zugelassen. Hiermit wird dem Wunsch der Langenwinkler Bevölkerung Rechnung getragen, Produkte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Ortsnähe einkaufen zu können. Aus diesem Grunde wurde der Standort am Eingang zum Gewerbegebiet plaziert, um eine günstige Anbindung zur Ortsmitte zu erreichen. Das übrige Gewerbegebiet wird durch diese Standortwahl nicht zusätzlich mit Quell-Ziel-Verkehr belastet.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der Nutzungen der bereits bebauten Grundstücke Lgb. Nr. 1059 und 1192/1 wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Tiefe der neugeplanten Bauflächen ist entsprechend der Lage im Plangebiet sehr unterschiedlich. Die im zeichnerischen Teil durch Einzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksbreiten lassen eine große Auswahl des Flächenangebots erwarten. Die Festsetzung der GRZ mit 0,6 und der GFZ mit 1,2 ermöglichen eine aufgelockerte Bebauung.

Die Höhenentwicklung ist entlang der Kreisstraße auf max. 10 m Gebäudehöhe begrenzt. Hierfür war eine gewisse höhenmäßige Angleichung an die vorhandene Wohnbebauung ausschlaggebend.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV Freileitung wird die Bebauung höhenmäßig begrenzt. Ziel der Planung sind hier Gebäude zuzulassen, die eine max. Gebäudehöhe von 10 m haben. Diese Zielsetzung erfordert ein generelles Anheben der Leitungsseile.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht fest steht, in welcher Form dieses Anheben erfolgt, beschränkt sich der Bebauungsplan in seinen diesbezüglichen Festsetzungen auf die Mindestabstände zu den Leitungsseilen.

Zwischen der Stadt Lahr und der Badenwerk AG muß einvernehmlich die Art und die Höhe des Anhebens der Freileitung festgestellt werden.

Zwei Varianten bieten sich an:

1. Aufstocken der vorhandenen Masten 3612/021 und 3612/022, wobei dann eine geringere Gebäudehöhe von ca. 7,0 m nur möglich wäre.

2. Verschieben und Erhöhen von Mast 3612/022 und Anordnung des zweiten Mastes im Bereich zwischen Mast 3612/021 und 3612/023.
 Eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m wäre dadurch möglich, da die Leitungsseile geringer durchhängen.

2.5. Bauweise

Für bestimmte Bereiche ist eine abweichende Bebauung festgesetzt:

- mit b1 bezeichnet
 bezieht sich auf Grundstücke mit großen Bautiefen. Hier sind im Sinne der offenen Bauweise längere Gebäude als 50 m zulässig.
- mit b2 bezeichnet
 hier regelt die abweichende Bebauung die Umstände einer möglichen Grenzbebauung. Die Grenzbebauung ist gerade bei kleineren Grundstücken aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wünschenswert

2.6. Grünflächen mit Pflanzgeboten

Der Bebauungsplan weist auf öffentlichen und privaten Flächen Pflanzgebote aus:

- entlang der Kreisstraße
 auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen (Böschung) entlang der Kreisstraße weist der Bebauungsplan ein Pflanzgebot für hochstämmige Straßenbäume als lineare Baumpflanzung aus (Baumarten werden von der Stadt bestimmt). Hierdurch entsteht eine kompakte Eingrünung des Gewerbegebietes in diesem Bereich, so daß auf einen privaten Pflanzstreifen entlang der Kreisstraße verzichtet wurde.
- entlang der Hapterschließungsstraße im Gewerbegebiet
 Ein 2,0 m breiter, öffentlicher Verkehrsgrünstreifen sichert das einheitliche Anpflanzen einer linearen Baumreihe. Die Bäume werden von der Stadt in Abstimmung auf die privaten Zufahrten gepflanzt (Baumarten werden von der Stadt bestimmt).
- entlang der Bundesbahnlinie
 ein durchgängiges, flächenhaftes Pflanzgebot auf einem 10, 0 m breiten privaten Grundstücksstreifen grenzt das Gewerbegebiet gegenüber der Bahnlinie ab und stellt durch die Eingrünung im Randbereich einen harmonischen Übergang zum offenen Landschaftsraum her.

2.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Im Rahmen eines Gutachtens zur Biotopvernetzung wurde auch das ausgewiesene Bebauungsplangebiet mituntersucht. Folgende Empfehlungen für die Bauleitplanung wurden ausgesprochen:

- Erhalt des Grabensystems als Vernetzungsbaustein durch Ausweisung eines breiten Grünstreifens im Bereich der Bachufer.

- Renaturierung der Randbereiche zur Stärkung der Biotop- und Vernetzungsfunktion
- Aufweitung des Bachprofiles nach Süden hin
- Leichte Mäandrierung, Ersatz der Sohlschalen und Rasengittersteine durch naturnähere Sicherung, Abflachung und abwechslungsreiche Gestaltung der Uferböschungen
- Lockere, standortsgemäße Gehölzbepflanzung

Der Bebauungsplan reagiert auf diesen Wunschkatalog einer Biotopvernetzung durch Ausweisung breiter Grünstreifen entlang der Bachläufe und grenzt das Gewerbegebiet zum offenen Landschaftsraum ebenso ab.

3. Verkehr

3.1. Äußere Erschließung

Durch die Anlage von Kreisverkehren

- im Bereich der bestehenden Kreuzung K 5344 / Langenwinkler Hauptstraße - Industriestraße
- und auf Höhe der Wirtschaftswege Lgb.Nr. 1203 u.1209

wird das Plangebiet über die vorhandene Kreisstraße 5344 mit ihrem Anschluß an die Bundesstraße 36 als Autobahnzubringer an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der südliche Anschluß an die Kreisstraße wird notwendig, weil dadurch nicht nur eine bessere innere Erschließung des Gewerbegebietes erreicht wird (keine Stichstraßen in der Haupterschließung), sondern von diesem Anschluß auch die spätere Wohngebietserweiterung Eichholz-Süd profitiert. Der öffentliche Nahverkehr (Buslinie) könnte dann in einer großen Durchfahrungsschleife sowohl das Wohngebiet Eichholz, als auch das Gewerbegebiet erschließen.

Die Anlage von Kreisverkehren ist mit folgenden Vorteilen verbunden:

- Drastische Reduzierung von schweren Unfällen
- Geschwindigkeitsreduzierung auf das vernünftige Maß
- Reduzierung versiegelter Flächen
- Verzicht auf Ampelanlagen
- Flüssige Verkehrsgestaltung ohne Staus wie bei Ampelanlagen
- Bessere Gestaltung des Gesamtknotens
- Weniger Abgase (da weniger Rückstau)

Im Rahmen der Offenlage hat das Straßenbauamt den südlichen Knotenpunkt mit Kreisverkehr als nicht zwingend notwendig angesehen. Da dieser Knotenpunkt nicht sofort ausgebaut wird, können weitere Erfahrungen mit Kreisverkehren abgewartet werden. Die Planung hat in einem Deckblatt nachgewiesen, daß eine herkömmliche Linksabbiege- lösung in den gesicherten Verkehrsflächen machbar ist. Der Bebauungsplan schreibt die Straßenbegrenzungslinien als Flächensicherung fest. Die darin enthaltenen Gliederungen wie z. B. Böschungen/Verkehrsgrün sind nicht verbindlich festgesetzt.

3.2. Innere Erschließung

Durch eine Haupterschließungsachse im Bereich der 110 KV-Freileitung wird das Gebiet im Inneren erschlossen. Zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit und ein kleinerer Erschließungsring vernetzen das Gewerbegebiet kleinteilig.

3.3. Öffentlicher Nahverkehr

An die bereits vorhandene Buslinie wird das Gebiet angeschlossen. Die bereits unter Ziff. 3.1. aufgeführten mittelfristigen Zielvorstellungen des Nahverkehrs gelten entsprechend.

4.0. Ver- und Entsorgung

Durch das Plangebiet verläuft im Bereich der Haupterschließungsachse der Hauptsammler-Süd von der Industriestraße im Stadtteil Langenwinkel nach Kippenheim. Da das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden wird, kann das Schmutzwasser in den Hauptsammler-Süd eingeleitet werden. Das Regenwasser wird über ein Regenklärbecken gesammelt und in den Scheidgraben eingeleitet. Ein bereits voruntersuchter Standort für ein Regenklärbecken ist im Bebauungsplan durch Planeinzeichnung gesichert.

5.0. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt Lahr durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

5.1. Grunderwerb u. Vermessung DM 340.000,00

5.2. Verkehrsflächen

- Straßen, Wege, Verkehrsgrün insgesamt ohne Knoten 19 500 qm x DM 150,00/qm DM 2.925.000,00

- Umbau bestehender Knoten zum Kreisverkehr 1300 qm x DM 300,00/qm DM 390.000,00

- Neubau Knoten / Kreisverkehr 1300 qm x DM 250,00/qm DM 325.000,00

- Beleuchtung 15 Lampen x DM 3.000,00 DM 45.000,00

5.3. Kanalisation

- Schmutzwasserkanal z. T. als Hauptsammler vorhanden 1250 lfm x DM 700,00/lfm DM 875.000,00

- Regenwasserkanal 1370 lfm x DM 1.200,00 lfm DM 1.644.000,00

5.4. Regenklärbecken				DM	450.000,00
5.5. Brücken über die Gräben 2 Stück x DM 100,000,00				DM	200.000,00
5.6. Aufstockung der 110 KV - Frei- Leitungsmaste				DM	360.000,00
5.7. Begrünung					
- Entlang der Kreisstraße K 5344 40 Bäume á DM 600,00				DM	24.000,00
- Haupterschließungsstraße im Gewerbegebiet 50 Bäume á DM 600,00 1.500 qm Rasen á DM 5,00				DM DM	30.000,00 7.500,00
- Abgrenzung des Gewerbegebietes nach Süden, Flächenhafte Anpflanzung 5000 qm á DM 15,00				DM	75.000,00
- Entlang der Bundesbahnlinie auf privaten Grundstücksstreifen Flächenhafte Anpflanzung 6000 qm á DM 15,00				DM	90.000,00
- Grabensystem als Vernetzungsbaustein der Biotopvernetzung.					
a) Ausbau der Sohlschalen, Sohlsicherung durch Steinwurf, Schotterbett evtl. mit Geotextil oder Flußmatratzen. Profil aufweiten ca. 820 m á DM 600,00				DM	492.000,00
b) Flächenhafte Anpflanzung der Randbereiche ca. 23.000 qm á DM 15,00				DM	345.000,00
c) Anlegen eines Pflegeweges ca. 820 m á DM 300,00				DM	246.000,00
5.8. Erschließungskosten für Gas und Wasser ohne Um- verlegung der Wasserversorgungsleitung entlang der Bahnlinie.					
Hauptlg. Gas ca. 1430 m á	DM 140,00	DM	200.200,00		
Hauptlg. Wasser ca. 1430 m á	DM 190,00	DM	271.700,00		
Hausanschl. Gas ca. 10 Stck á	DM 3.000,00	DM	30.000,00		
Hausanschl. Wasser ca. 10 Stck á	DM 3.000,00	DM	30.000,00		
Dükerbauwerke ca.		DM	40.000,00		
Zwischensumme		DM	9.435.400,00		
zzgl. Nebenkosten ca. 10 %		DM	943.540,00		
Gesamt-Butto-Summe:		DM	10.378.940,00		
			=====		

6.0. Städtebauliche Daten

a) Bauflächen	18,45 ha	73,8 %
b) Verkehrsflächen (Straße, Wege, Verkehrsgrün)	3,74 ha	15,0 %
c) öffentl. Grünflächen zum Schutz der Landschaft einschl. der Fläche des RKB	2,80 ha	11,2 %
	<hr/>	
	24,99 ha	100,0 %
	=====	

7.0. Maßnahmen zum Planvollzug

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

Freiburg, den 13. August 1991

Der Planer

(Siegel)



Stadtplanungsamt

(Kasch)

Weg

GEWERBEGEBIET
LANGENWINKEL-SÜD

FLÄCHENNACHWEIS
KNOTENPUNKT

Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl. Ing. Reg. - Baumeister W. Siegel
Bötzingler Str. 38, 7800 Freiburg, Telefon 0761 / 484052

Anlage zur Begründung des Bebauungsplan
GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL, SÜDLICHER TEIL vom
13.8.1991 Ziff. 3.1

Wa 2

Wa 2

