

Bebauungsplan ALTSTADT-QUARTIER 45

- Rappenvorstadt -

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 690/1, 692 bis 694, 695/1, 695/2, 696, 696/1, 697, 698, 698/1 und 707.

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Östliche Altstadt" der Stadt Lahr/Schwarzwald. In diesem Teilbereich sind größere Neubauvorhaben und erhaltende Erneuerungsmaßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan ist notwendig zur rechtlichen Sicherung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen.

1.3 Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Schwarzwald - Kippenheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Baufläche (M) dar. Diese Darstellung ist für den Bebauungsplan im Nordbereich als Kerngebiet (MK) und im Südbereich als Mischgebiet (MI) näher präzisiert.

2. Bebauung

2.1 Einordnung, Lage des Gebietes

Der Bebauungsplanbereich liegt im nordöstlichen Teil der Altstadt. Der Planbereich ist allseits umgeben von gemischt genutzten Flächen.

Der Planungsbereich selbst ist größtenteils bebaut. Im Bereich der Gärtnerstraße und der Obststraße stehen Flächen für eine Neubebauung als Blockrandbebauung zur Verfügung.

2.2 Art der Nutzung

Das Quartier 45 ist Teil der Hauptgeschäftslage an der Friedrichstraße. Die Gebäude sind hier überwiegend gewerblich genutzt, wobei die Erdgeschoßzone fast ausnahmslos durch Ladengeschäfte belegt ist, während in den Obergeschossen Büros und Wohnungen dominieren.

Auf der Grundlage der ausgeübten Nutzungen, der Funktion des Bereichs in der Gesamtstadt und dem intensiven Maß der Nutzung, wird der zur Friedrichstraße und zur nördlichen Zollamtstraße hin orientierte Bereich als Kerngebiet festgesetzt. Im Hinblick auf den Bestand und den Erhalt des Wohnens in der Innenstadt werden hier Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zugelassen.

Der südliche zur Obststraße und der südlichen Zollamtstraße orientierte Bereich, der vom Geschäftsbesatz und der Randlage im Altstadtbereich nicht mehr zum Hauptgeschäftsbereich gerechnet werden kann, wird entsprechend den hier ausgeübten Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet in den einzelnen Bereichen die gem. § 7 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte. Die entsprechenden Festsetzungen sind an der bestehenden Bebauung orientiert. Baulücken und Neubaubereiche sollen sich ebenfalls in die vorhandene Baustruktur einpassen. Damit ergeben sich unterschiedliche Nutzungswerte lediglich aus Besonderheiten der jeweiligen Grundstücke (Ecklage, Grundstückszuschnitt u.ä.). Das Gebiet war vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bebaut, es kommt daher § 17 Abs. 9 BauNVO zur Anwendung. Die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird mit dem erhaltenswerten Stadtbild und der Wiederherstellung der durch den Ausbau der Gärtnerstraße zerstörten ortsbildprägenden Blockrandbebauung begründet. Erhaltenswert sind vor allem die Straßen und Platzräume. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gewährleistet.

2.4 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Blockbebauung ist eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

3. Stadtgestalt

Die Struktur des Gebietes wird durch eine weitgehende Blockrandbebauung (geschlossene Bauweise, Traufständigkeit) bestimmt. Dieses Prinzip soll beibehalten werden.

Zur Sicherung des geschlossenen Erscheinungsbildes der Straßenrandbebauung sind im Bereich der Zollamtstraße, der Friedrichstraße und der Gärtnerstraße Baulinien festgesetzt, die im Bereich der Straßenkreuzungen ausgesetzt werden, um der Eckausbildung der betreffenden Gebäude mehr gestalterische Freiheit zu geben. Weiterhin sind Traufhöhen festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand, wobei die Traufhöhe im Zuge der Friedrichstraße und im Nordteil der Gärtnerstraße auf 7,5 m festgesetzt ist, um im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes Friedrichstraße 48 den Maßstab der Bebauung zu wahren. Die Dreigeschossigkeit kann hier durch entsprechende Dachneigung und Dachaufbauten ebenfalls erreicht werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem werden den Geschäftshäusern eingeschossige Anbauten

im Blockinnenbereich ermöglicht. Der Blockinnenbereich dient weiterhin der Parkierung im Anschluß an die rückwärtige Andienung der Geschäfte an der Friedrichstraße. Da die Wohnungen der umgebenden Blockrandbebauung auf den Innenbereich orientiert sind, sollte auf eine ansprechende Gestaltung mit Belägen und Bepflanzung Wert gelegt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrerserschließung

Das Gebiet wird über die bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen. Zur Blockinnenerschließung und zur rückwärtigen Andienung der an der Friedrichstraße gelegenen Grundstücke ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger vorgesehen. Dieses verläuft parallel zur Friedrichstraße und mündet in die Gärtnerstraße ein, wobei die Einmündung in Form einer erdgeschossigen Gebäudedurchfahrt ausgebildet werden soll.

4.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist mit Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Eine Erweiterung oder Ergänzung der Anlagen ist nicht erforderlich.

5. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch die Neuschaffung von gewerblich nutzbaren Flächen und Wohnungen ergibt sich ein sparsamer Landschaftsverbrauch. Infolge der starken Gebietsverdichtung ergeben sich allgemein Flächensparnisse. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Schließung der Baulücken sind nicht zu erwarten, da auch im Bereich der Baulücken keine zusätzlichen Bodenversiegelungen mehr erfolgen. Weitere potentielle Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind in diesem innerstädtischen Quartier nicht erkennbar.

6. Flächengliederung

Mischgebiete	0,17 ha	42 %
Kerngebiete	0,24 ha	58 %
<hr/>		
Gesamt	0,41 ha	100 %

7. Kosten der Finanzierung

Die Kosten, die der Stadt bei der Neugestaltung des Planungsgebietes entstehen und bereits entstanden sind, gehen zu Lasten des Sanierungshaushaltes und werden dort erfaßt. Es handelt sich im wesentlichen um Gebäudeabbrüche. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Maßnahmen zum Planvollzug

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

Planverfasser: STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7
7800 Freiburg

Lahr/Schwarzwald, den 22. September 1988

STADTPLANUNGSAMT

(Schreiber)
Stadtbaudirektor

