

# S T A D T   L A H R

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LANGENWINKEL

### B e g r ü n d u n g

---

#### Allgemeines

Im Rahmen der Umsiedlung der Gemeinde Langenwinkel wurden in den Jahren 1965/66 für die neue Ortschaft ein Flächennutzungsplan und ein Bebauungsplan erstellt, wobei der Bereich zwischen der heutigen Kreisstraße 5344 und der Bahnlinie Karlsruhe-Basel (Gewann "Untere Allmend" mit Untergewannen "Brunnenmatten" und "Gänsälme") als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Durch die hier mit Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts vom 15.9.1971 erfolgte Ansiedlung einer Werkstätte für Behinderte mit Wohnheimen (überörtliche Einrichtung von Lehr- und Fertigungswerkstätten für Behinderte, Endausbau 240 Arbeits- und 140 Wohnheimplätze), für deren Standortwahl in erster Linie die Zuordnung zum benachbarten Industriegebiet nördlich des Autobahnzubringers maßgebend war, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1966 hinsichtlich der Verkehrserschließung und Flächengliederung teilweise überholt, so daß die Aufstellung eines neuen, den veränderten Gegebenheiten entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich wurde. Der vorliegende Plan steht in Übereinstimmung mit dem Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Lahr.

#### Zustandserfassung und Erschließungsvoraussetzungen

Der Autobahnzubringer, die Kreisstraße und die von dieser abzweigende Zufahrt zum Plangebiet ("Industriestraße") sind Bestand und vollständig ausgebaut.

Das Gelände ist eben und bietet normale Bauungsbedingungen. Der südliche Bereich des Gewerbegebiets ist bereits bebaut; Teile der Werkstätte für Behinderte mit einem der beiden vorgesehenen Wohnheime befinden sich gegenwärtig im Bau.



Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung über das bestehende Hebewerk an der Kreisstraße in den dort verlaufenden Sammler und Regenwasserableitung zum (teilweise verdolten) Muserebach.

Das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des Stadtteils Langenwinkel angeschlossen. Der im Plan ausgewiesene Tiefbrunnen dient ausschließlich Löschzwecken.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das bestehende 20 KV-Kabelnetz gegeben. Bei weiterer Bebauung wird die Einschaltung einer zusätzlichen Umformerstation an dem im Plan hierfür festgelegten Standort erforderlich.

Eine Gaszuleitung kann bei Bedarf von der beim Kugelgasbehälter nördlich des Autobahnzubringers zu installierenden Druckreglerstation erfolgen.

Durch das Plangebiet verlaufen die Ferngaszuleitung sowie die 110 KV-Einspeisungsfreileitung zur Stadtmitte. Beide Leitungen bedingen in ihrem Bereich die Einhaltung der im Plan festgelegten Baubeschränkungen.

### Planung

Mit der Ansiedlung der Werkstätte für Behinderte ist der im Bauungsplan von 1966 für die innere Erschließung des Gewerbegebiets ausgewiesene Straßenring hinfällig geworden. Stattdessen soll die Verkehrserschließung der noch unbebauten Gewerbeflächen und des Areals der Werkstätte für Behinderte durch die im Plan festgelegte Stichstraße erfolgen, die in dieser Form bei verringertem Erschließungsaufwand den Erfordernissen genügt.

Für eine später mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden legt der Plan bereits die erforderliche Zufahrt von der "Industriestraße" fest.

Der Bereich der Werkstätte für Behinderte mit Wohnheimen und Nebenanlagen wird aufgrund der besonderen Zweckbestimmung dieser Einrichtung als Sondergebiet i.S. der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Während die Werkstätten selbst (Gebäude an der Kreisstraße) rein gewerblichen Charakter haben, sind für die Wohnheime geeignete Immissionsschutzmaßnahmen zu veranlassen:



- Lärmschutzpflanzung entlang des Autobahnzubringers und der Bahnlinie. (Hier wesentliche Überschreitung der zulässigen Schallpegelwerte nach der Vornorm DIN 18005).
- Möglichst geschlossene Bebauung -ggfs. mit Zwischenmauern- zur weiteren Lärmabschirmung gegen die Bahn. (Entsprechende Festlegung einer zwingenden Baulinie).
- Nutzungsbeschränkung der unmittelbar vorgelagerten Zone des Gewerbegebiets auf nicht wesentlich störende Betriebe mit zusätzlicher Schutzpflanzung.
- Bauliche Lärmschutzvorkehrungen an den Wohnheimen selbst gemäß beigefügtem Schreiben des Architekten vom 14.3.1973.

#### Flächengliederung

|                                 |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| Plangebiet gesamt               | 9.84.56 ha |            |
| Öffentliche Verkehrsflächen:    |            |            |
| Bestand (einschl. Verkehrsgrün) | 1.14.44 ha | ( 11,62 %) |
| geplant                         | 0.24.36 ha | ( 2,47 %)  |
| Gewerbegebiet                   | 5.02.36 ha | ( 51,02 %) |
| Sondergebiet                    | 2.89.36 ha | ( 29,40 %) |
| Versorgungsfläche               | 0.13.74 ha | ( 1,40 %)  |
| Wasserfläche mit Begleitgrün    | 0.40.30 ha | ( 4,09 %)  |

#### Kosten

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

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Grunderwerb und Vermessung      | DM 30.000,--  |
| Straßenbau einschl. Beleuchtung | DM 133.000,-- |
| Wasserversorgung                | DM 40.000,--  |
| Entwässerung                    | DM 40.000,--  |
|                                 | DM 243.000,-- |

#### Maßnahmen zum Planvollzug

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

Lahr, den 24.9.1973

Der Planer

DIPL.-ING. GUNTHER LEHMANN  
FREIER ARCHITEKT · 763 LAHR/SCHW.  
EMIL-GÖTT-STR. 9, TEL. 078 21/23835

Der Oberbürgermeister

Dr. Brucker



An das  
Stadtbauamt  
-Stadtplanungsamt-

763 Lahr

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| 60              | STADTB. AMT                    |
| 15. MRZ. 1973 W |                                |
| 601             | <i>[Handwritten signature]</i> |

Betr.: Bebauungsplan Gewerbegebiet Langenwinkel,  
Sondergebiet Beschützende Werkstätte  
Bauherr: Gemeinnützige Gesellschaft Lahrer  
Werkstätten, Sitz Mosbach/Baden

Vorgesehene Schallschutzmaßnahmen nach  
DIN 18 005

Die für das Sondergebiet vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen beim  
Wohnheim werden wie folgt berücksichtigt:

Schallschutz an den Fenstern (Auszug aus den DIN-Richtlinien Nr.  
2719).

Sämtliche Fenster werden nach Schallschutzklasse II mit einer dicken  
Isolierverglasung und unlaufenden Falzlippendichtungen ausgeführt.

Von den Fenstern sind ca. 50 % als Dreh-Kippflügel ausgebildet.  
Die anderen Fensterflächen sind nur zum Putzen gerichtet und blei-  
ben geschlossen.

Bei den Fensterkonstruktionen wurden die dB-Werte zwischen  
30 + 40 dB erreicht, und als Mittelwert kann 35 dB als zulässiger  
Geräuschpegel ausgewiesen werden.

Die empfohlenen Dämmwerte werden nach den Tabellen der VDI-Richt-  
linien erreicht.

An der Gebäudeseite gegen den Autobahzubringer sind nur untergeord-  
nete Räume geplant.

In der Mittelachse liegt nur eine Fensterfläche auf jeder Stockwerksbe-  
ne, welche durch den vorgelagerten Balkon, dessen Unterseite nochmals  
abisoliert wird, eine volle zusätzliche Schallisolierung hat.

Beim Bau der vorgesehenen weiteren Gebäude werden die in der Alten-  
notiz v. 23. Febr. 1973 besprochenen Punkte berücksichtigt.

Lahrbach, den 14. März 1973  
Für die Richtigkeit

ROBERT GLOITZBACH  
FREIEN ANWALTERS GDA  
695 Lahr  
TELEFON 06251-2711/1107

