Stadt Lahr

Stadtplanungsamt

9. Juli 2001
Br/bo

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 2. Änderung und Erweiterung

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.05.2000
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	22.05.2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentliche Belange	05.06. – 07.07.2000
Offenlegungsbeschluss	25.09.2000
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	09.10. – 10.11.2000
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	23.07.2001
Öffentliche Bekanntmachung	

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 25558 tlw., 25682/1 tlw., 25551 tlw. sowie Straßengrundstücke Flst.Nr. 25470 tlw. (Schwarzwaldstraße), 20389 tlw. (B 3), 20389/3 tlw. (Freiburger Straße), 25608 tlw. (Schwarzwaldstraße).

Insgesamt besitzt die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs eine Größe von ca. 1,3 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zur Anlage des Kreisverkehrs wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Änderungsbeschluss erweitert. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich bildet zusammen mit dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD den südwestlichen Stadteingang der Stadt Lahr. Die bisher für diesen Bereich festgesetzte Grünfläche sowie der Kreuzungsbereich der Freiburger und Schwarzwaldstraße werden durch die Änderung umgestaltet und aufgewertet. Die Grünfläche wird für diesen Bereich aufgehoben und eine städtebauliche Aufwertung durch eine bauliche Nutzung erzielt. Hierdurch könnte gleichzeitig ein Lärmschutz durch Gebäudekörper für die östlich liegende Wohnbebauung realisiert werden. Die Umgestaltung der Verkehrsfläche zu einem Kreisverkehr ist in Verbindung mit dem

bereits eingerichteten Kreisverkehr am Hirschplatz zu sehen und dient in diesem Zusammenhang einer Verstetigung des Verkehrsflusses. Ferner kann ein Kreisverkehrsplatz attraktiver gestaltet werden als ein Kreuzungsbereich.

1.3 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt unmittelbar an der B 3 und bildet den südwestlichen Stadteingang. Es handelt sich bisher um eine öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche, die mit der Änderung umgenutzt bzw. die Straßenverkehrsfläche umgestaltet werden soll.

Die Fläche ist im Westen und im Osten umgeben von einem Wohngebiet, im Norden schließt sich ein Mischgebiet an. Südlich des Änderungsbereichs ist im bestehenden Bebauungsplan KLEINFELD-NORD nach wie vor Grünfläche festgesetzt.

1.4 Immissionen

Auf den Änderungsbereich des Bebauungsplangebiets wirken vor allem Lärmimmissionen von der B 3. Für die vorgesehene Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind diese jedoch nicht unzumutbar. Die geplante straßenseitige Bebauung könnte in dem Zusammenhang die auf die zurückliegende Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen reduzieren.

2. Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Fläche als Verkehrs- bzw. Grünfläche ausgewiesen. Da die Grünfläche bisher wenig attraktiv gestaltet wurde, soll gerade im Stadteingangsbereich versucht werden, mit einer baulichen Nutzung einen attraktiveren Stadteingang zu schaffen. Die Umgestaltung der Verkehrsfläche zu einem Kreisverkehrsplatz soll dies ebenfalls unterstützen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Änderungsbereich gelegenen Schwarzwald- und Bundesstraße 3 und den dahinter liegenden allgemeinen Wohngebieten (WA) ist eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) vorzusehen. Dieses kann einen Puffer zwischen der Bundesstraße und dem östlich gelegenen WA bilden. Der Erwerber des städtischen Grundstücks sieht als Nutzung eine Autoausstellungshalle vor, die in einem GE_E zulässig wäre. Ausgeschlossen werden soll ein Kraftfahrzeugreparaturbetrieb, der evtl. die Wohnruhe der dahinter liegenden Wohnbebauung beeinträchtigen könnte. Ein solcher Betrieb wird aus diesem Grund explizit in den Bauvorschriften ausgeschlossen. Ferner sind in einem GE_E nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung ebenfalls ausgeschlossen, da bei solchen Betrieben generell mit einer erhöhten Störeinwirkung auf die benachbarten Grundstücke zu rechnen ist.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Um die Höhenentwicklung an die östlich gelegenen Grundstücke anzupassen, wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Mit der Fest-

legung der Grund- und Geschossfläche wird die maximale Ausdehnung des Baukörpers definiert.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Hilfe von Baugrenzen festgelegt. Die Stellung der Gebäude wird aus städtebaulicher Sicht entlang der B 3 festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind im ausgewiesenen Baufenster bzw. Stellplätze in der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig. Die Stellplätze sind aus Gründen des Grundwasserschutzes wasserdurchlässig zu gestalten.

2.6 Verkehr

Nachdem im Bereich des Hirschplatzes ein Kreisverkehr eingerichtet wurde, soll die südlich folgende Kreuzung im Bereich des Änderungsbereichs Schwarzwaldstraße/B 3 ebenfalls als Kreisverkehr in gleicher Dimensionierung vorgesehen werden und zu einer Verstetigung des Verkehrs im Zuge der Ortsdurchfahrt Lahr auf der B 3 beitragen.

2.7 Flächen für Leitungsrechte und Aufschüttung

Auf dem vorgesehenen Baugrundstück liegen Leitungen der Telekom AG, welche mit Leitungsrecht gesichert werden.

Im Bereich des Grabungsschutzgebiets Mauerfeld ist das Gelände aus denkmalschutzrechtlichen Gründen aufzufüllen, um etwaige Bodenfunde nicht zu gefährden.

2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Aus stadtgestalterischen Zielsetzungen sind gemäß der Planeintragung Einzelbäume entlang der B 3 in der festgelegten Art zu pflanzen. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Raumbildung entlang der Bundesstraße. Die weiteren Grünflächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

2.9.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Die Festsetzung der Dachform, -neigung und –eindeckung soll eine attraktive äußere Gestaltung des Baukörpers im Bereich des Stadteingangs gewährleisten.

2.9.2 Stellplätze und Zufahrten

Die Festlegung der Zufahrt erfolgt aus straßenverkehrs- und –sicherheitsrechtlichen Gründen. Die Ausführung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wird aus Gründen der Grundwasserbildung vorgeschrieben.

2.9.3 Gestaltung von Freiflächen

Einfriedigungen werden entlang des öffentlichen Straßenverkehrsraums für unzulässig erklärt, da dies dem Charakter der Umgebung widersprechen würde und stadtgestalterisch unerwünscht ist. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem erkennbar ist, wie die Freiflächen gegliedert werden. Dies erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

Die Vorschriften bezüglich der Werbeanlagen erfolgen ebenfalls aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

2.9.4 Antennen

Die Beschränkung von Antennen soll zu einer Erhaltung des Ortsbildes beitragen.

3.0 Eingriff in Natur und Landschaft

3.1 Allgemein

Gem. § 1 a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Planungsverfahren zu berücksichtigen und abzuwägen. Dabei sollen Eingriffe in die Natur vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

3.2 Derzeitige Situation

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Baugrundstück als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Das städtische Grundstück wurde bisher an einen Landwirt verpachtet, der auf der Fläche in den vergangenen Jahren Mais anbaute.

3.3 Eingriff

Durch die geplante Bebauung geht die Grünfläche verloren. Das bisher freie Grundstück wird bis zu einem gewissen Grad versiegelt. Die bislang bestehende Straßenkreuzung wird durch die Anlage eines Kreisverkehrs zu einem geringen Teil entsiegelt, so dass in der umgestalteten Straßenverkehrsfläche eine Grünfläche entsteht.

3.4 Eingriffsminimierung bzw. Ausgleich

Wie bereits unter 3.3 aufgeführt, wird durch eine Entsiegelung im Kreuzungsbereich eine Verbesserung herbeigeführt. Bezüglich des entstehenden Baugrundstücks wird ein Ausgleich zu der neu entstehenden Versiegelung durch die Festsetzung von straßenbegleitenden Bäumen bzw. Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern im übrigen Geltungsbereich erreicht. Durch die Festsetzungen (wassergebundene oder wasserdurchlässige Stellplätze) wird gewährleistet, dass die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Das bisher als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzte Grundstück hat zudem eine geringe ökologische Bedeutung, deren Verlust mit den Pflanzgeboten und der Entsiegelung der Verkehrsflächen kompensiert werden kann.

4.0 Städtebauliche Daten

eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,23 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,68 ha
Grünfläche, davon	
öffentliche	ca. 0,32 ha
private	ca. 0,07 ha
Geltungsbereich der Änderung	ca. 1,30 ha

(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin