

Bebauungsplan

ALTSTADT QUARTIER 36 - RAPPENTORGASSE

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke Flst. Nr. 522 teilweise (Alleestraße), 554, 555/1, 555/2, 557, 558 teilweise (Nordzipfel Schlosserstraße), 607 bis 611, 612 teilweise (Rappentorgasse), 614 bis 621, 622 (Alleestraße), 623/2, 638 bis 640, 640/1 und 641

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Östliche Altstadt" der Stadt Lahr. 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 gesamten Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) näher präzisiert.

2. Bebauung

2.1 Einordnung, Lage des Gebietes

Der Bebauungsplanbereich liegt im nördlichen Teil der Altstadt. Er ist Teil des Sanierungsgebietes. Der Planbereich ist allseits umgeben von gemischt genutzten Flächen.

Der Planungsbereich selbst ist größtenteils bebaut. Im Bereich der Rappentorgasse steht eine größere Fläche für eine Neubebauung, einschließlich der städtebauliche gebotenen Aufstockung eines größeren Einzelhandelsbetriebes, an.

2.2 Art der Nutzung

Das Quartier 36 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 gesamte Geltungsbereich als Kerngebiet festgesetzt. Im Hinblick auf den Bestand und den Erhalt des

Wohnens in der Innenstadt werden Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zugelassen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet in den einzelnen Bereichen die gem. § 17 (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 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 weitgehend intakte Blockrandbebauung (geschlossene Bauweise, Traufständigkeit) bestimmt. Dieses Prinzip soll beibehalten 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 sowohl in der Tiefgarage als auch auf ebenerdigen Stellplätzen 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 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen. Dabei sind die Friedrichstraße und die Alleestraße nur im Ein-Richtungsverkehr befahrbar. Im Bereich der Einmündung der Alleestraße in die Friedrichstraße wurde die ursprüngliche Bauflucht soweit zurückgenommen, daß ein Linksabbiegen aus der Alleestraße in die Friedrichstraße für einen Gelenkbus in einem Zug möglich ist.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wie zur rückwärtigen Andienung der Grundstücke an der Friedrichstraße erfolgt über die Alleestraße

Über ein städtisches Grundstück; damit ist eine weitgehende Verkehrsentslastung für die Rappentorgasse sichergestellt. Zusätzlich ist der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teil der Rappentorgasse als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

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 sparsamerer Landschaftsverbrauch. Infolge der starken Gebietsverdichtung ergeben sich Flächensparnisse von ca. 50 % der Größe des Geltungsbereiches. 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. Kosten

Die Kosten, die der Stadt im Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, betragen nach überschlägiger Ermittlung - ohne Berücksichtigung von Erschließungs- oder Ausgleichsbeträgen -:

Grunderwerb und Vermessung	DM 50.000,--
Straßenbaukosten	DM 250.000,--
Beleuchtung	DM 12.000,--
<hr/>	
Gesamtkosten	DM 312.000,--

Die oben genannten Kosten sind Teil der Sanierungskosten und sind haushaltstechnisch im Rahmen der Gesamtsanierung berücksichtigt.

7. Flächengliederung

Kerngebiet	0,48 ha	80 %
Erschließungsflächen	0,12 ha	20 %
<hr/>		
Gesamt	0,60 ha	100 %

8. Maßnahmen zum Planvollzug

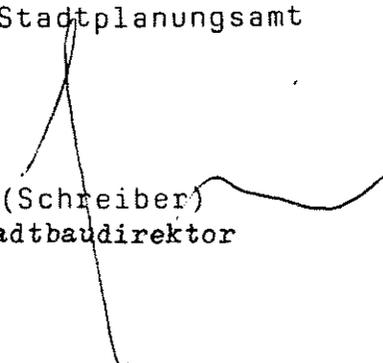
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung und Erschließung bilden, soweit diese Maßnahmen in seinem Vollzug erforderlich werden.

Planverfasser: Städtebau und Dorfentwicklung
Brenner - Dietrich - Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Lahr/Schwarzwald, den 24.10.1988

Stadtplanungsamt

(Schreiber)
Stadtbaudirektor

A large, handwritten signature in black ink is written over the text "(Schreiber) Stadtbaudirektor". The signature is stylized and appears to be a cursive or semi-cursive script.

