

BEBAUUNGSPLAN MARTIN-LUTHER-STRASSE/GUTLEUTSTRASSE

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz:

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt ganz die Grundstücke Flst.Nr.: 4286/1, 4286/4, 4290/4, 20229/1, 20229/3, 20229/4, 20234 und 20235 zwischen der Gutleutstraße, der Martin-Luther-Straße, der Schutter und dem Sulzbach.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Ein Bauantrag zum Neubau von Altenwohnungen auf dem Flurstück Nr. 20229/3 sowie eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Fabrikationsgebäudes auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 20229/1 liegen der Verwaltung zur Genehmigung vor. Der auf dem letztgenannten Grundstück vorhandene Gewerbebetrieb wird in einer Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg als eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage eingestuft, die in einem Mischgebiet störe und nur in einem Industriegebiet zulässig sei. Ausnahmsweise könne das Bauvorhaben in einer maßvollen Erweiterung im Rahmen des Bestandschutzes in einem Gewerbegebiet zugelassen werden.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr/Schwarzwald - Kippenheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Baufläche (M) dar. Aus dieser Darstellung ist für den Bebauungsplan teils Mischgebiet (MI), eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) und nicht eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) entwickelt. Anlässlich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

2. Bebauung

2.1 Einordnung, Lage des Gebietes

Der Bebauungsplanbereich liegt am westlichen Rand der Kernstadt und grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan MAUERFELD-OST; hier sind hauptsächlich Schulen und Sportanlagen angelegt. Östlich und südlich schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen an. Der Planungsbereich selbst ist größtenteils bereits bebaut. Lediglich die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke am Sulzbach können noch einer Neubebauung zugeführt werden.

## 2.2 Gliederung der Baugebiete / Nutzung

Eine Bautiefe entlang der Martin-Luther-Straße ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt; hier befinden sich teilweise Wohngebäude wie auch gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes soll erreicht werden, daß sich in diesem Teil des Plangebietes, welches Schulgebäude und Wohnbebauung im Westen zur Nachbarschaft hat, keine störenden Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Die Festsetzung entspricht damit auch dem Bestand.

Die restlichen nach Osten anschließenden Grundstücksflächen werden teilweise als uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE), teils als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) ausgewiesen. Die Gliederung erfolgt aus immissionschutzrechtlichen Gründen dergestalt, daß mit Rücksicht auf vorhandene Betriebe im nördlichen und südlichen Planbereich Gewerbegebiete ohne Einschränkungen und im mittleren Bereich ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt wird. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind nur solche Betriebe zulässig, die in einem Mischgebiet möglich sind, d.h. die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit werden bezüglich Emissionen von Ost nach West abgestufte Gebiete ausgewiesen, um das nordwestlich der Martin-Luther-Straße gelegene Wohngebiet und das Schulzentrum nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes soll weiterhin gewährleistet werden, daß sich eine Wohnbebauung nach Osten über den Streifen an der Martin-Luther-Straße entlang nicht entwickelt, da im Süden, Osten und Norden auch über das Plangebiet hinaus Gewerbebetriebe ohne Einschränkungen angesiedelt sind.

Für beide Gewerbegebietstypen (GE und GE<sub>E</sub>) sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausschließlich in den Obergeschossen ausnahmsweise zulässig, um die Erdgeschosse der gewerblichen Nutzung vorzubehalten.

Desweiteren sind im gesamten Planbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit über 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den kurzfristigen, periodischen Bedarf ausgeschlossen bzw. nur dann ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, daß die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Straßenverkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Lahr unwesentlich sind. Im übrigen Teil der Stadt und an der Bundesstraße 3 hat die Stadt drei Standorte für Einzelhandelsgroßobjekte vorgesehen, die bereits vorhanden sind. Hinzu kommt das in der Nähe festgesetzte Sondergebiet im Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK/GÖTZMANN; die Stadt hat somit auch planungsrechtlich Vorsorge für diesen Wirtschaftszweig getroffen. Der völlige Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erscheint bei der vorhandenen gemischten Struktur des Plangebietes nicht richtig, es soll jedoch verhindert werden, daß sich große Objekte mit Magnetwirkung ansiedeln.

Bei der baulichen Ausformung der Flächen beschränkt sich der Plan auf die Festsetzung von Baugrenzen in Anlehnung an das vorhandene Erschließungsnetz, da eine bauliche Gliederung der Betriebe sich nach den jeweiligen Bedürfnissen richtet und darum nicht vorweg zu bestimmen ist.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht in etwa dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand. Somit sind im Plangebiet noch Neubauten bzw. Erweiterungen bestehender Anlagen möglich.

## 2.4 Bauweise

Für die Gewerbegebiete ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäude mit über 50 m Länge errichtet werden können. Im Mischgebiet entlang der Martin-Luther-Straße läßt die festgesetzte offene Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zu.

## 3. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist durch die Martin-Luther-Straße und die Gutleutstraße voll erschlossen. An das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist der Bereich durch Buslinien in der Schwarzwaldstraße angebunden. Um den Sulzbach ordnungsgemäß instandhalten zu können, wird ein 3 m breites Fahrrecht zugunsten der Stadt festgesetzt.

## 4. Ver- und Entsorgung

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

## 5. Kosten

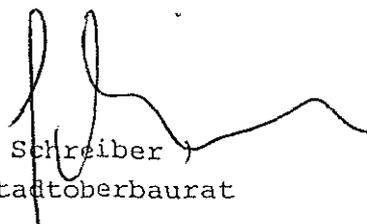
Kosten entstehen der Stadt im Vollzug des Bebauungsplanes nicht, es sei denn bei der Realisierung des Fahrrechtes am Sulzbach.

## 6. Flächengliederung

Mischgebiet (MI)	= 0,47 ha	= 22 %
Gewerbegebiete (GE)		
a) eingeschränkte Gewerbegebiete (GE <sub>E</sub> )	= 0,84 ha	= 39 %
b) nicht eingeschränkte Gewerbegebiete (GE)	= 0,85 ha	= 39 %
		<hr/>
Summe:	= 2,16 ha	= 100 %

## 7. Maßnahmen zum Planvollzug

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

  
( Schreiber )  
Stadtoberbaurat