

Erläuterung zum Bebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE (Vorentwurf)

Der rund 1,25 ha große Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Das Umfeld des Bebauungsplanes weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf: im Norden (jenseits der B 415) und Süden (jenseits des Gewerbekanals) teilweise kleinteilige Wohnbebauung, im Osten und Westen Gewerbe.

Die Gesamtfläche setzt sich grundsätzlich aus zwei unterschiedlich zu charakterisierenden Teilbereichen östlich und westlich der Willy-Brandt-Straße zusammen. Dies sind:

- a. die inklusive der Kindertagesstätte mit Hort sowie der Grundschulerweiterung geplante Wohnbebauung auf dem Gelände und im Umfeld der ehemaligen Ölmühle Schmidt
- b. der bestehende Lebensmitteldiscounter

Folgende wesentliche Planinhalte sind vorgesehen:

Kita, Schule und Wohnbebauung

Der rund 7.000 m² umfassende bislang überwiegend gewerblich genutzte östliche Teilbereich wurde vollständig abgeräumt und enthält keine Gebäude mehr. Die Konzeption sieht entlang der Geroldsecker Vorstadt (B 415) und der Willy-Brandt-Straße eine aus Lärmschutzgründen weitgehend geschlossene Bebauung vor. Hinzu kommen im Innenbereich zwei einzeln stehende Baukörper. Nähere Details zum Thema Schallschutz sind in einem entsprechenden Fachgutachten zu ermitteln.

Der gut 90 m lange Bau entlang der B 415 wird durch die Fassadengestaltung und eine Höhenstaffelung gegliedert. Hier sollen drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig sein, in den um ein Stockwerk niedrigeren Zwischenbauten kein Dachgeschoss. Letzteres gilt auch für den Gebäudeteil entlang der Willy-Brandt-Straße. Die beiden Solitärgebäude können mit drei Vollgeschossen ausgeführt werden. In den Wohngebäuden im Nordosten und im Süden sind insgesamt ca. 50 Wohnungen für rund 100 Bewohner vorgesehen.

Schule, Hort und Kita sollen im Nordwesten des Grundstückes angesiedelt werden, deren ruhig gelegene Außenanlagen (Innenhof) im gesamten westlichen Bereich. Zur Straße hin ist um den vorhandenen Baumbestand ein kleiner öffentlicher Platz geplant.

Entlang der B 415 sind Straßenbäume und Längsparkplätze vorgesehen, an der Willy-Brandt-Straße Haltebereiche für die Eltern. Die Parkierung für das Quartier selbst erfolgt im Wesentlichen über eine Tiefgarage, deren Zufahrt sich im Südwesten des Areals befindet. Dort ist auch die Feuerwehrezufahrt für die beiden südlichen Wohngebäude vorgesehen, deren Erschließung im Wesentlichen über die Tiefgarage erfolgt.

Die Innenhöfe sind von Kfz-Verkehr freizuhalten und weitestgehend zu begrünen. Der Uferbereich am Gewerbekanal ist ökologisch und gestalterisch aufzuwerten.

Lebensmitteldiscounter

Auf dem gut 4.500 m² großen Grundstück befindet sich ein Discounter, der nach § 34 BauGB genehmigt wurde und momentan eine Verkaufsfläche von 742 m² aufweist. Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Im Rahmen der von der Stadt intensivierten Steuerung der Verkaufsflächen und Sortimente sollen hier gleichzeitig die Nicht-Großflächigkeit der Verkaufsfläche (Grenze bei derzeit 800 m²) und eine Obergrenze an zentrenrelevanten Randsortimenten festgesetzt werden.

Die bestehenden Baum- und Grünstrukturen entlang der B 415 und des Gewerbekanal sollen als Pflanzgebote festgesetzt werden.

Verfahren

Für das Plangebiet ist es im Sinne des § 1 (3) BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, erfolgt die Aufstellung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dennoch führt die Stadt eine frühzeitige Beteiligung durch, um jetzt schon alle relevanten Informationen zu erhalten und diese für die Offenlage berücksichtigen zu können.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin