

Bebauungsplan 3. Änderung des Bebauungsplans Bad-/Bergstraße

- RECHTSGRUNDLAGEN -

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeine Wohngebiete

Das Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude und die dafür notwendigen Nebenanlagen
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (insbesondere Ferienwohnungen)
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Räume für freiberufliche Tätigkeiten

Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Zwischen der Bad- und der Bergstraße“ vom 13. April 1966.

- HINWEISE -

Es handelt sich beim der 3. Änderung lediglich um eine Änderung der Art des Baugebiets. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen gelten uneingeschränkt mit Ausnahme des Baugebietstyps fort.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA. Es besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zum Wasserschutzgebiet.



Tobias Blessing, Stadtbaumeister

-BEGRÜNDUNG-

Im Rahmen der Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Badstraße fiel auf, dass der Bereich der Flurstücke 9239, 9241, und 9243 - 9246 als Reines Wohngebiet festgesetzt ist. Diese Festsetzung ist im modernen Städtebau eigentlich antiquiert, da durch die Einführung der TA-Lärm 1984 in einem solchen Gebiet keine Fahrzeuge auf Grund deren Lärmemissionen zulässig wären.

Das Lärmgutachten zur Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes hatte 2012 schon gezeigt, dass eine Überdachung des vorhandenen Parkplatzes zur Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm notwendig wäre. Diese Maßnahme ist aus Sicht der Stadt Lauda-Königshofen städtebaulich äußerst bedenklich, so dass sich die Verwaltung ausführlich mit Alternativmöglichkeiten beschäftigt hat.

Die Weiterentwicklung des vorhandenen Reinen Wohngebiets hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet, der heute üblichen Festsetzung für Wohnbauflächen, würde nicht nur die Einhausung und Überdachung des Parkplatzes obsolet machen, sondern würde auch zukünftige Entwicklungen auf den Flurstücken 9239, 9241, und 9243 - 9246 erleichtern.

Dieses wären insbesondere: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Versicherungsagentur, Tagesmutter).



Tobias Blessing, Stadtbaumeister