

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "ALTSTADT I - RHEINTALZEN-  
TRUM"

3. Änderung

---

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 4 "Altstadt I - Rheintalzentrum" i.d.F. der 2. Änderung vom 02.06.1980 werden für das Grundstück Lgb.Nr. 431/1 wie folgt geändert:

Bisherige Nutzung:

Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Post"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse (Z) III

Traufhöhe 10 m

Dachneigung 45°

Geschlossene Bauweise

Baugrenze zur Abtrennung einer unüberbaubaren Teilfläche

Fläche für Stellplätze

Stellung der baulichen Anlagen

angezeigt am 2. 0. DEZ. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT

Neue Nutzung:

Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Post"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse:

a) nördliche Teilfläche III

Traufhöhe:

a) nördliche Teilfläche 10 m (bezogen auf OK Gehweg

b) südliche Teilfläche 8 m Waldshuter Straße)

Dachneigung:

a) nördliche Teilfläche 30 - 45°

b) südliche Teilfläche 0 - 10°

Abweichende Bauweise. Die Gebäude sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen an der hinteren und den seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten zu errichten.

Veränderung der Baugrenzen zur Überbauung des Gesamtgrundstückes

Tiefgarage unter Posthof

Festsetzung der Aus- und Einfahrten der Stellplätze in der Tiefgarage und dem Posthof

Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen an der Albert-Gersbach-Allee

Die Deutsche Bundespost plant das bestehende Postamtsgebäude an der Waldshuter Straße durch Anbau eines eingeschossigen Betriebsgebäudes zu erweitern. Der Erweiterungsbau bringt für die betriebliche Abwicklung erhebliche Vorteile.

Die U-förmige Anordnung des Erweiterungsbaus entlang der Grenze des Posthofs bietet für die angrenzende Wohnbebauung im Rheintalzentrum einen wirkungsvollen Schutz gegen Betriebslärm. Um weitere Emissionen zu verhindern sind in der Südfassade des Postbetriebsgebäudes fest verglaste Fenster angeordnet, die nur zum Reinigen geöffnet werden. Die erforderliche Belichtung erfolgt zusätzlich durch Lichtkuppeln.

Trotz einer annähernden Verdopplung der Zahl der Parkplätze im Sanierungsgebiet und im Wohnumfeldverbesserungsgebiet zeigt sich, daß es wegen des ständig steigenden Verkehrsaufkommens notwendig ist neuen Parkraum in der Nähe der Innenstadt zu schaffen. Die Innenstadt ist das Hauptziel der Bewohner und der Menschen des Umlandes für den Einkauf und die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, sowie für die kulturellen und bildungsbedingten Wünsche. Hinzu kommt die Zahl der Verkehrsteilnehmer die hier ihren Arbeitsplatz haben oder sich aus sonstigen Gründen hier aufhalten. Die Geschäfte in der Innenstadt werden in Zukunft nur leben können, wenn genügend Parkplätze mit kurzen Anmarschwegen angeboten werden.

Mit der Eröffnung des Taktverkehrs nach der Realisierung des zweigleisigen Ausbaues der Hochrheinstraße zwischen Basel Badischer Bahnhof und Waldshut hat sich dieses Problem noch verschärft. Durch den Taktverkehr wurden die Zugzahlen im Nahverkehr von 10 auf 28 Züge erhöht. Hierdurch wird dem Reisenden ein attraktives öffentliches Nahverkehrsmittel angeboten.

Um den Übergang von der Straße auf die Schiene zu erleichtern, will die Deutsche Bundesbahn auf dem Postareal ca. 100 Park-and-ride Plätze schaffen.

Die Geländesituation des standortmäßig günstig gelegenen Postgrundstücks -das Postgelände liegt tiefer als die Erschließungsebene der angrenzenden Wohn- und Geschäftsgrundstücke- legt es geradezu nahe, die Möglichkeit zur Mitbenutzung des Postgeländes für eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Rheintalzentrum, im Wege einer räumlichen Überlagerung dieser Einrichtungen, auszuschöpfen.

Die vorhandene Fläche erlaubt es, daß ohne weiteres noch ca. 100 öffentliche Parkplätze untergebracht werden können. Somit stehen zusätzlich ca. 200 Stellplätze auf 2 Ebenen zur Verfügung. Der gesamte Ein- und Ausfahrtverkehr wird über die Waldshuter Straße abgewickelt. Lediglich die Dauermieter können weiterhin über die Rheinbadstraße einfahren. Durch diese Maßnahme wird die Steinbrückstraße und die Rheinbadstraße vom fließenden Verkehr entlastet.

Die zu erwartende intensive Nutzung der geplanten Tiefgarage wird einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Um die negativen Auswirkungen des Verkehrs für die Bevölkerung zu mindern, wird ein langfristig angelegtes Gesamtverkehrskonzept entwickelt, das einen mehr oder weniger langen Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Bis dahin wird durch verkehrsordnende und -lenkende Einzelmaßnahmen, die sich nur auf diesen Bereich erstrecken, ein möglichst reibungsloser Verkehrsablauf gesichert.

Im Planänderungsgebiet muß der auf der Albert-Gersbach-Allee vorhandene, jedoch nach Beurteilung einer Fachfirma nicht mehr erhaltungsfähige Baumbestand aus Robinien im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans weitgehend beseitigt werden. Aus diesem Grunde wird das bisherige Erhaltungsgebot in ein Gebot über das Anpflanzen von Einzelbäumen umgewandelt.

Im Südbereich des Plangebiets ist noch ein Rest der alten Stadtmauer vorhanden. Die durch Alterung im Bestand gefährdete und durch andersartige Anbauten im Erscheinungsbild gestörte Stadtmauer ist im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Tiefgarage instandzusetzen. Hierbei hat die konservierende Sicherung der originalen Mauer in ihrer historischen Erscheinung absoluten Vorrang.

Bad Säckingen, den 14.11.1988  
Bürgermeisteramt

  
(Dr. Nufer)  
Bürgermeister

angezeigt am 20. DEZ. 1989



LANDRATSAMT WALDSHUT