

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 38 "Basler Straße Nord"

Der Gemeinderat der Stadt Bad Säckingen hat am 14.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Basler Straße Nord" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde für den Geltungsbereich zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre erlassen.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes "Basler Straße Nord" ist die Ausweisung eines "besonderen Wohngebietes" nach § 4 a BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches. Städtebaulicher Hintergrund hierbei ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung auf dem zu überplanenden Areal. Der allerorts gegebene dringende Wohnbedarf ist in der Stadt Bad Säckingen aufgrund des kurstädtischen Gepräges besonders groß. Die Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist ein öffentlicher Belang, der durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz eine städtebaurechtlich neue Qualität erhalten hat. § 1 Abs. 1 BauGB - Maßnahmen G hebt diesen Belang in den Rang eines "Grundsatzes der Bauleitplanung", wie sich bereits aus seiner Überschrift ergibt. Er erhält mithin das Gewicht einer hervorgehobenen gesetzgeberischen Zielvorgabe, also eines sog. "Planungsleitsatzes". Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Basler Straße Nord" wird dieser Planungsleitsatz berücksichtigt und im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs Vorrang eingeräumt.

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut und weist hinsichtlich der tatsächlichen Struktur eine besondere Eigenart auf. Das Gebiet verfügt bereits derzeit über einen leichten Überhang an Wohnbebauung, der angesichts des dringenden Wohnbedarfes, mit dem auch noch in den kommenden Jahren zu rechnen ist, weiter ausgebaut werden soll.

Übersicht über das vorhandene Geschoßflächen-Verhältnis im Planbereich:

Flst.Nr.	Wohnfläche (m ²)	Gewerbefläche m ²)
694/29	577,5	192,5
714/8	375,0	125,0
714	541,5	----
713	270,0	----
713/1	162,0	----
713/1	----	63,0
712	405,0	81,0
712	292,5	----
712/3	140,5	----
711	363,0	----
711/1	346,5	----
710/6	286,0	143,0
710/2	345,0	69,0
710/1	304,0	152,0
710/6	----	304,0
711/2	----	512,0
710/13	685,5	228,5
710	170,0	2602,0
694/33	----	295,5
694/36	168,0	----
694/36	----	232,5
Gesamt	5431,5	5000,0
=====	=====	=====
Verhältnis (%)	52,52	47,48
=====	=====	=====



0 2. NOV. 1993

LANDRATSAMT WALDSHUT

Die Stadt Bad Säckingen möchte jede Möglichkeit ausschöpfen, um vorhandenen Wohnraum zu sichern und neuen zu schaffen. Im Planbereich sollen also die vorhandenen städtebaulichen Strukturen erhalten werden mit der Absicht, den bereits vorhandenen Überhang an Wohnbebauung weiter zu vergrößern. Die besondere Eigenart des Gebietes ist auch geprägt durch das Vorhandensein von gewerblichen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Videothek, Reinigung und kleinerer handwerklicher Betriebe), die aufgrund der tatsächlichen Immissionssituation mit der Wohnnutzung ohne weiteres vereinbar sind. Diese vorhandene Gebietsstruktur läßt durchaus die Vermutung zu, daß bei zukünftigen Betriebsaufgaben die Wohnnutzung fortentwickelt werden kann.

Um das Planungsziel des "besonderen Wohngebietes" und seine Zweckbestimmung zu verwirklichen, soll im Bebauungsplan gem. § 4 a Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, daß in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Die Ausbreitung von gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen des Baugebietes würde der städtebaulichen Zielsetzung nach vermehrtem Wohnraum zuwiderlaufen. Ferner wird durch diese Festsetzung gewährleistet, daß bei evtl. zukünftigen Aufstockungen von niedergeschossigen vorhandenen Gebäuden lediglich Wohnraumnutzungen zulässig sind.

Um diese städtebauliche Entwicklung mit einer Präferenz für mehr Wohnraum und -nutzung sichern und fördern zu können, müssen notwendigerweise auch andere Nutzungen vernachlässigt oder gar ausgeschlossen werden. Da zu befürchten ist, daß gerade Vergnügungsstätten einer weiteren Wohnnutzung entgegenstehen und diese verdrängen, sollen im Planbereich "Basler Straße Nord" Vergnügungsstätten allgemein gem. § 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden und auch nicht ausnahmsweise gem. § 4 a Abs. 3 BauNVO zulässig sein. Gerade Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken oder Spielhallen) bewirken aufgrund der hinlänglich bekannten Problematik eine starke Verdrängung der Wohnnutzungen. Diesem negativen Effekt möchte die Stadt entgentreten.

Gleichfalls in den Bebauungsplan sollen die Vorbehaltsflächen für eine mögliche Verbreiterung der B 34 Eingang finden. Ferner sollen die Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Bundesstraße festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Für weitere städtebauliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht derzeit kein Planungsbedürfnis und sind deshalb auch nicht erforderlich. Bei dem Bebauungsplan "Basler Straße Nord" handelt es sich daher um einen sog. einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die im Bebauungsplan nicht geregelten Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Vorhabens orientieren sich an § 34 BauGB.

Auswirkungen:

Die planungsrechtliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie der Ausschluß von Vergnügungsstätten dient dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Bad Säckingen in diesem Bereich. Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sind im Rahmen des Bestandsschutzes von der Bebauungsplanaufstellung nicht tangiert.

Für die Fortentwicklung der Wohnbebauung sind die infrastrukturellen Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Der Stadt Bad Säckingen entstehen durch die Ausweisung des Bebauungsplangebietes "Basler Straße Nord" keine Kosten. Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Bad Säckingen, den 01.03.1993 / 11.10.1993

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister

angefertigt am

02. NOV. 1993



LANDRATSAMT WALDSHUT

Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen

im Plangebiet:

<u>Flist.Nr.</u>	<u>gewerbl./sonstige Nutzung</u>
694/29	Textilreinigung
714/8	Friseur
713/1	Büro
712	Vereinslokal
710/6	Büro
710/2	Fahrschule
710/1	Gaststätte
710/6	Installationsbetrieb, Ausstellung
711/2	Videothek
710/13	Tankstelle
710	Küchenstudio, Getränkehandel, Gaststätte, Lebensmittel Einzelhandel
694/33	Möbel-Schreinerei
694/36	Ausstellungsraum

angezeigt am

0 2. NOV. 1933



LANDRATSAMT WALDSHUT

Bei den vorhandenen gewerblichen Betrieben handelt es sich ausschließlich um Anlagen, die gem. § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO im Besonderen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Die besondere Eigenart des Gebietes ergibt sich auch daraus, daß die vorhandenen Gewerbebetriebe mit der Wohnnutzung verträglich sind. Die vorhandenen kleinen Einzelhandels- bzw. Handwerksbetriebe sind durch einen geringen Störungsgrad gekennzeichnet. Die Nutzungen entlang der B 34, wie Videothek, Tankstelle, Lebensmittelmarkt (unter 700 m²) etc. sind mit ihren Stellplätzen zur Bundesstraße hin ausgerichtet und säumen den nördlichen Rand des Plangebietes.

Die Wohnbevölkerung sowie die bestehenden Gewerbebetriebe führen seit vielen Jahren ein einträchtiges Nebeneinander. Ein Indiz für die gewachsene Gebietsstruktur und die Vereinbarkeit der verschiedenen Nutzungen ist auch das Ausbleiben von Nachbarbeschwerden im Plangebiet.