

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SÄCKINGEN Nr. 24
"INDUSTRIEGEBIET I", 3. Änderung

Im Bebauungsplan der Stadt Bad Säckingen Nr. 24 "Industriegebiet I" i.d.F. der 2. Änderung vom 03.09.1979 ist die Art der zulässigen baulichen Nutzung für die Betriebsgrundstücke Flst.Nr. 3313 und 3315/1 des Coop-Centers/Baumarkts an der Glarnerstraße in Bad Säckingen als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Nach bisherigem Recht waren im Gewerbegebiet Einkaufszentren (räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Größe), großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe (Mindestverkaufsfläche ab 800 m²) allgemein, d.h. typischerweise, zulässig.

Einschränkungen der Errichtung großflächiger Betriebe des Einzelhandels haben die Novellierungen der BauNVO aus dem Jahr 1977 und 1986 sowie die BauNVO in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung mit sich gebracht. Ihnen ist gemeinsam, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe von denen negative Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Art ausgehen können, außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Dadurch ist das Gesamtobjekt, so wie es heute vorhanden ist, in den Bestandsschutz gedrängt worden. Der Bestandsschutz deckt die Fortsetzung des Betriebs im Rahmen der jetzt tatsächlich ausgeübten Nutzung. Wesentliche Änderungen werden jedoch vom Bestandsschutz nicht gedeckt. Zulässig bleiben substanzerhaltende Verbesserungen (z.B. Reparaturen zur Verhinderung eines vorzeitigen Verfalls, Modernisierungen durch neuzeitliche sanitäre Anlagen, Umgestaltungen, Ausbauten oder Erweiterungen, die nicht zu wesentlichen baulichen Änderungen des vorhandenen Gebäudes führen). Der Schutz erstreckt sich nur auf dem Betrieb für die Dauer seines Bestandes. Er deckt weder seine Ergänzung, sei es gleichen oder kleineren Umfangs noch den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes (z.B. Erdbeben, Brand usw.).

Damit diese Rechtsfolge nicht eintreten wird, soll auf Antrag des Grundstückseigentümers die bisherige Art der zulässigen baulichen Nutzung für die Betriebsgrundstücke Flst.Nr. 3313 und 3315/1 von "Gewerbegebiet" (GE) in "Sondergebiet" (SO/großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 127) umgewandelt werden.

Städtebauliche Gründe die diese Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten des Betriebs an dieser Stelle rechtfertigen sind nicht gegeben. Dieser ist so gelegen, daß er aus den Wohnbereichen zu Fuß erreichbar ist und auch eine für den Autofahrer günstige Verkehrsanbindung hat. Die Einkaufsmöglichkeiten in Handelsbetrieben unterschiedlicher Größe im Nahbereich kommen den Bedürfnissen der Bewohner durchaus entgegen. Damit der bestehende Zustand nicht nachteilig verändert werden kann, wird die jetzt vorhandene Verkaufsfläche festgeschrieben.

Berechnung des tatsächlichen Maßes der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl:

Fläche des Baugrundstücks			
Flst.Nr. 3313	=	4.810 m ²	
Flst.Nr. 3315/1	=	<u>7.772 m²</u>	= 12.582 m ²
Vorhandene Grundfläche			= 4.240 m ²
Daraus ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von			0,336

b) Geschoßflächenzahl:

Fläche des Baugrundstücks				12.582 m ²
Vorhandene Bruttogeschoßfläche				
im Erdgeschoß	=	4.240 m ²		
im Obergeschoß	=	<u>1.440 m²</u>	=	5.680 m ²
Daraus ergibt sich eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von				0,451

c) Zahl der Vollgeschosse:

Im Bereich des Wohngebäudes	=	3 Vollgeschosse
Im Bereich des Gewerbegebäudes	=	1 Vollgeschoß

d) Verkaufsfläche:

SB-Markt		2.035 m ²	
Autoshop		255 m ²	
Fundgrube (Textil)		164 m ²	
Fotoshop		23 m ²	
Textil- und Schuhmarkt im OG		886 m ²	
Bau-/Hobbymarkt		<u>1.284 m²</u>	
Tatsächliche Verkaufsnutzfläche insgesamt	=	4.647 m ²	

In Betracht kommt daher folgende Größenbeschränkung für das Sondergebiet (SO/Einkaufszentrum)

GRZ =	0,34
GFZ =	0,46
Verkaufsfläche =	4.650 m ²

Beim Begriff "Verkaufsfläche" ist die Definition im Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler, 6. Auflage, S. 646, zugrunde zu legen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist ferner erforderlich, weil die Rheinuferstraße ab Höhe der Jurastraße nicht mehr weiter nach Westen geführt werden soll, da das durch diese Straße ursprünglich zu erschließende Industriegebiet aus raumordnerischen Gründen (Erhaltung der ökologisch wichtigen Grünverbindung zwischen Bad Säckingen und dem Ortsteil Wallbach) nicht gebildet werden kann. Die verkehrliche Anbindung des Industriegebietes I und II erfolgt über die verlängerte Erschließungsstraße "Trottäcker", zwischen den Firmen von Ehr GmbH und Theiss u. Harter GmbH. Eine weitere Straßenverbindung besteht über die Straße "Im Grütt". Diese Verkehrsanlagen genügen den künftigen Bedürfnissen. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Eröffnung einer Gastwirtschaft und durch den Betrieb eines Container-Fuhrunternehmens auf den als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücken hat sich eine von der ursprünglichen planerischen Konzeption abweichende Entwicklung vollzogen. Um eindeutige Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen, wird die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung von "Flächen für die Landwirtschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB in "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO geändert.

Für die Stadt Bad Säckingen entstehen aus der Durchführung des Änderungsplans keine besonderen Belastungen.

Bad Säckingen, den 23.03.1992

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister