

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung. Höhe baulicher Anlagen.....	7
3.3	Bauweise	8
3.4	Garagen; Carports und Stellplätze	8
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.6	Anpflanzungen	9
3.7	Lärmschutz	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer	10
4.2	Werbeanlagen.....	10
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
4.4	Einfriedungen und Mauern	11
5	UMWELTBELANGE	11
5.1	Altlasten	11
5.2	Lage im Heilquellenschutzgebiet.....	11
5.3	Ver- und Entsorgung	12
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Situation der Volksbank Rhein-Wehra am Standort zwischen Schützenstraße und Spitalplatz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und bietet aufgrund der beengten Situation langfristig auch keine Erweiterungs- bzw. Zukunftsperspektiven. Die Volksbank hat daher gerne die Gelegenheit ergriffen und das frei werdende Grundstück des Autohauses Kestenholz an der Friedrichstraße (B 34) erworben, um hier ein neues, zeitgemäßes Bürogebäude als neue Zentrale zu errichten. Die Volksbank bekennt sich aber ausdrücklich zum bestehenden Standort in der Schützenstraße, so dass dort auf jeden Fall eine Volksbank-Filiale erhalten bleibt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Bad Säckingen, eingespannt zwischen der B 34 (Friedrichstraße) im Süden und der Zähringerstraße im Norden. Das Areal wurde bisher von der Firma Kestenholz Mercedes genutzt, die nun an einen anderen Standort im Stadtgebiet wechseln will. Die Volksbank Rhein-Wehra plant an dieser Stelle ihr neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Im nördlichen Bereich des Grundstücks sollen aber in einem zusätzlichen Gebäude auch andere Nutzungen gewerblicher Art, Dienstleistungen sowie Wohnungen untergebracht werden. Eine Nutzung von Räumlichkeiten im Zusammenhang mit dem nördlich befindlichen Schulareal bzw. ein teilweise öffentlich nutzbarer Saal im vorliegenden Plangebiet sind auch denkbar. Dadurch entsteht eine Nutzungsmischung, die zu der Stärkung und Belebung der Umgebung beiträgt.

Das Areal soll entsprechend den Planungen der Volksbank städtebaulich neu geordnet werden. Es sollen Möglichkeiten einer angemessenen Nachverdichtung, insbesondere in der Höhenentwicklung, eröffnet werden. Dies entspricht auch der gesetzlichen Vorgabe mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Innere Wegäcker“ in Form eines neuen Bebauungsplans für das Plangebiet geändert werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

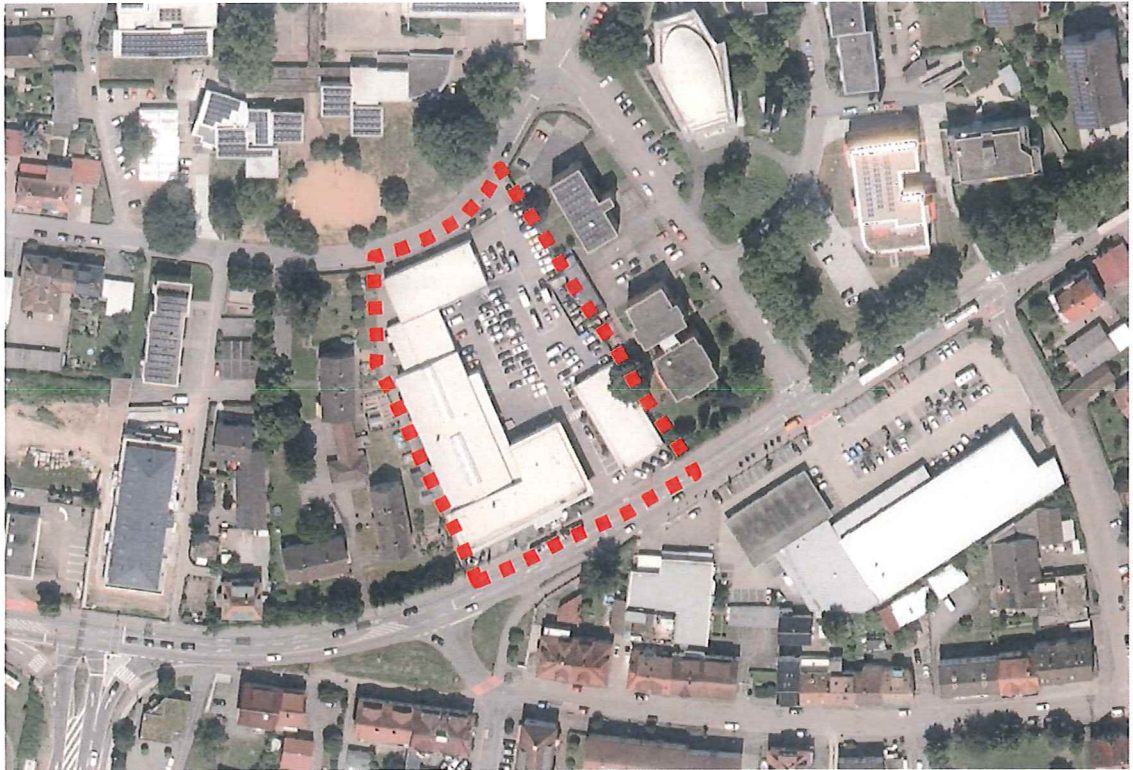
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung ausgehend von den bestehenden Straßen
- Flächensparen/Nachverdichtung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen

Aufgrund der Lage im Innenbereich kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Bad Säckingen unweit vom bestehenden Gewerbegebiet. Nördlich vom Plangebiet befindet sich das Schulareal mit der Hans-Thoma-Schule und der Werner-Kirchhofer-Realschule. Im Westen, Süden und Osten sind verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Wohngebäude vorzufinden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 3265 und 3266 und ist im Norden und im Süden von den Straßen Zähringerstraße bzw. Friedrichstraße abgegrenzt.

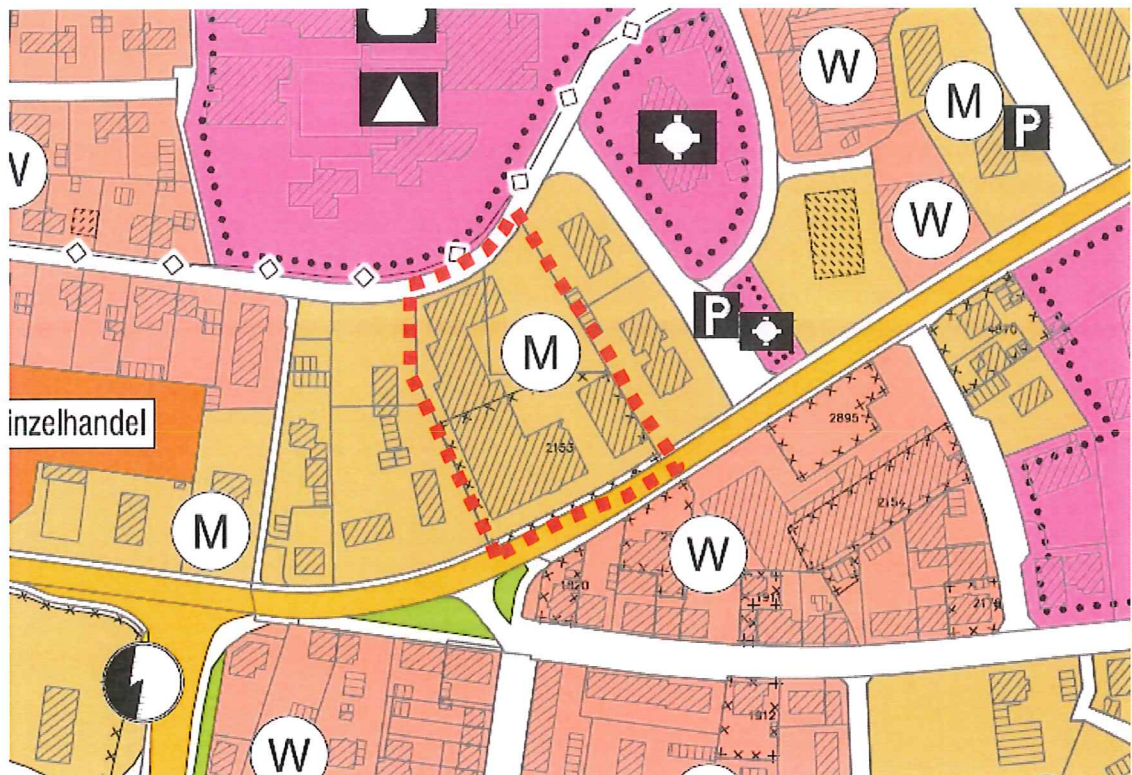


Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

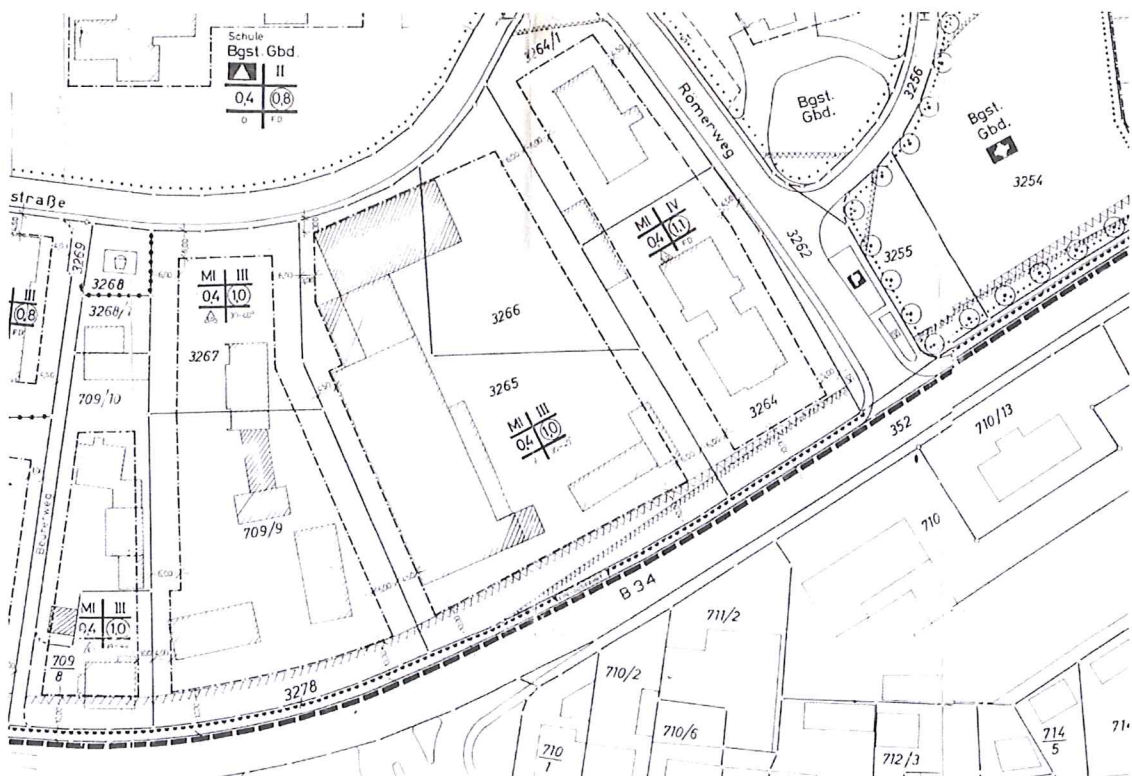
1.3 Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Bad Säckingen, die zurzeit durchgeführt wird, sind für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Nach dem jetzigen Stand der Planungsarbeiten kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Im Plangebiet hat der Bebauungsplan „Innere Wegäcker“ in der Fassung seiner 7. Änderung vom 14.09.2015 Gültigkeit. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und der Zahl der Vollgeschosse (Z=III) definiert. Zulässig sind steil geneigte Dächer (30° bis 40° Dachneigung). Dies entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und steht der Absicht der Stadt entgegen, im gut erschlossenen Innenbereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Deswegen soll der Bebauungsplan „Innere Wegäcker“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3265 und 3266 durch den Bebauungsplan „Innere Wegäcker II“ überlagert werden.



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen, Murg, Rickenbach, Herrischried, Stand September 2019 (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Innere Wegäcker“ (ohne Maßstab)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit 2007 die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen ebenso innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 7.830 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,6). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 4.197 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Sonstige Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

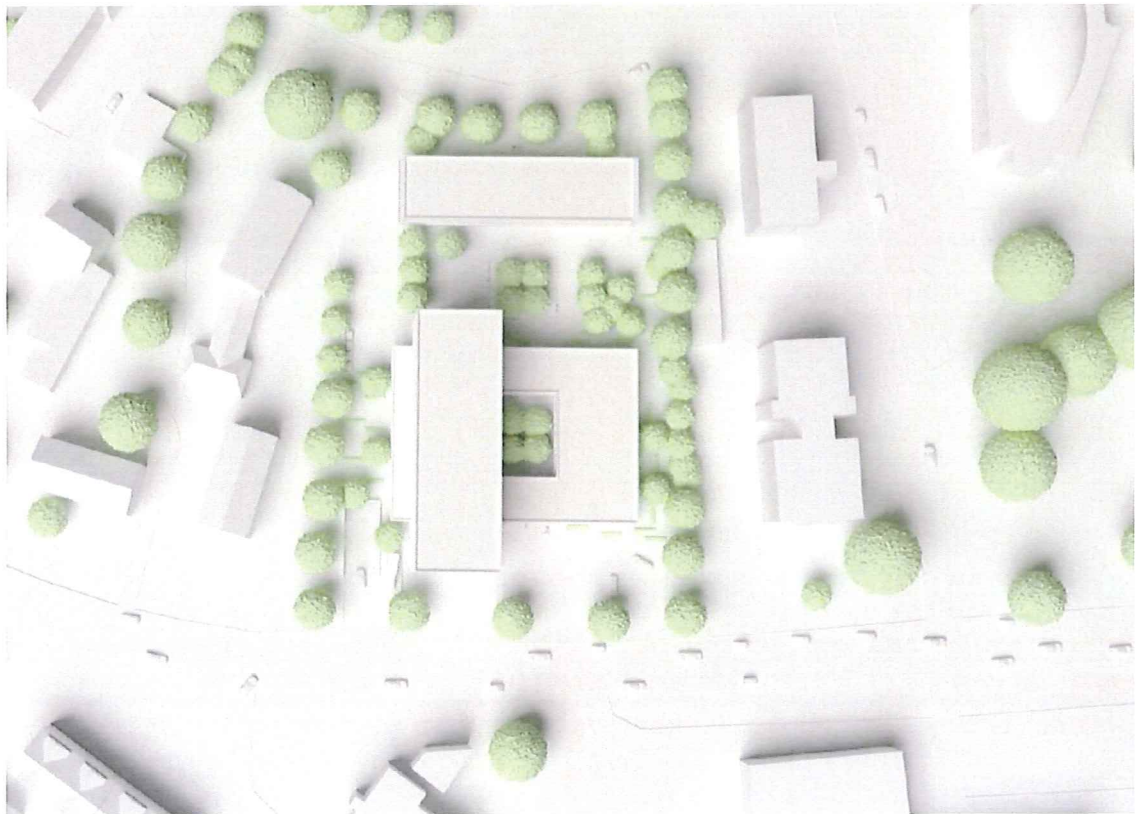
- | | |
|---|---|
| 19.04.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Innere Wegäcker II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Innere Wegäcker II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB. |
| 08.06.2021 bis
09.07.2021 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 28.05.2021 mit
Frist bis 09.07.2021 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 26.07.2021 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Innere Wegäcker II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Grundstück erstreckt sich von Norden nach Süden zwischen der Zähringerstraße und der Friedrichstraße. Das Verwaltungsgebäude der Volksbank soll auf der südlichen Hälfte des Grundstücks platziert werden und adressiert sich an die Friedrichstraße. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude, dass sich von Westen nach Osten als Raumkante entlang der Friedrichstraße erstreckt, in das sich ein von Norden nach Süden verlaufendes sechsgeschossiges Hauptgebäude hineinschiebt.

Im hinteren (nördlichen) Bereich soll, entlang der Zähringerstraße ein zusätzlicher Baukörper entstehen, der im Erdgeschoss Flächen für Dienstleistungs- und/oder gewerbliche Nutzungen anbieten soll, während in den oberen Geschossen Wohnungen errichtet werden sollen. Zwischen den beiden Gebäuden soll eine Freifläche entstehen, die als Grünfläche gestaltet werden soll.

In einer gemeinsamen Tiefgarage sollen die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Somit können die Freiflächen auf dem Grundstück ansprechend gestaltet und als solche genutzt werden.



Lageplan zum Entwurfskonzept, Stand Januar 2021 (ohne Maßstab); Quelle: Vollack archiTec GmbH & Co. KG

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des geplanten Vorhabens, das sowohl einen großen Teil Büroflächen der Bank aufweist, aber auch andere gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und an der Zähringerstraße auch Wohnnutzung vorsieht, bietet es sich an, das Plangebiet vollständig als urbanes Gebiet auszuweisen. Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO, dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Vorteil gegenüber beispielsweise einem Mischgebiet liegt darin, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Zur weiteren Feinsteuerung werden dabei verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten dient dem Schutz bestehender Strukturen der Innenstadt von Bad Säckingen.

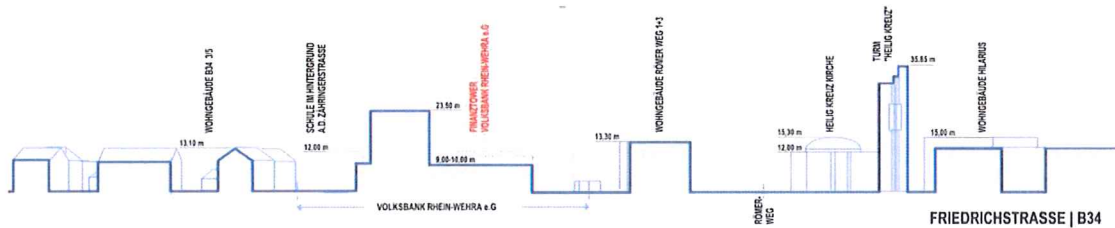
Nutzungen in Form von Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen sowie sonstige Vergnügungstätten werden wegen ihres möglichen Trading-Down-Effektes und zum Schutz der Umgebungsbebauung und der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen. Tankstellen und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft mehrere Wohngebäude befinden und auch im Plangebiet Wohnnutzung geplant ist und diese Nutzungen aufgrund des An- und Abfahrtsverkehrs und der üblicherweise auftretenden Immissionen mit der Wohnnutzung nicht verträglich sind. Sie stehen aufgrund des Flächenbedarfs auch dem Ziel eines urbanen Gebiets mit hoher städtebaulicher Dichte und Vielfalt entgegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe baulicher Anlagen

Das Grundstück ist heute zu nahezu 100% versiegelt, insofern wird sich der Versiegelungsgrad zukünftig verringern. Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind kleinere Werte als die Obergrenzen nach BauNVO angesetzt worden: GRZ 0,6 und GFZ 1,5. Dies sind zwar höhere Werte als im bestehenden Bebauungsplan „Innere Wegäcker“, es wird aber dennoch eine angemessene Dichte erreicht, die sich an der Stelle in Bezug auf die heterogene Umgebungsbebauung als verträglich darstellt.

Die Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,85 ermöglicht die gewünschte Nachverdichtung unter Berücksichtigung der benötigten Stellplätze am Standort und die Errichtung einer Tiefgarage.

Die Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse werden in Anlehnung an das konkrete Bauvorhaben definiert und die Höhenentwicklung entsprechend gestaffelt. So soll das Verwaltungsgebäude sechsgeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 23,50 m gemessen ab Oberkante Gehweg zugelassen werden. Diese Höhe ermöglicht es der Volksbank sich an der Bundesstraße entsprechend zu präsentieren und in Form eines städtebaulichen Hochpunktes wahrgenommen zu werden, erscheint aber aufgrund der großen Abstände zwischen den Gebäuden und der heterogenen Bebauung an der Friedrichstraße verträglich, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



Höhenentwicklung Plangebiet und Umgebung, Stand April 2021 (ohne Maßstab)
Quelle: Vollack archiTec GmbH & Co. KG

Die zugelassene Höhe ermöglicht es außerdem, die Gebäudetechnik, die normalerweise auf dem Dach aufgebracht wird, einzuhausen und somit in das Gebäude zu integrieren.

Der Gebäudeteil mit der zweigeschossigen Bebauung soll eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m aufweisen, da es sich hier, wo auch der Kundenbereich und die Eingangshalle untergebracht werden sollen, um höhere Geschosse handelt.

Das Gebäude an der Zähringerstraße ist dem Bürogebäude untergeordnet und soll deswegen höchstens viergeschossig mit einer maximalen Höhe von 13,50 m ausgebildet werden. Die Höhen sind auf die bestehenden Gehwege bezogen.

Durch technisch bedingte Dachaufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten darf die Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschritten werden, diese Anlagen müssen aber von der äußersten Dachkante zurückspringen. Dadurch wird sichergestellt, dass sie über die eigentliche Gebäudehöhe hinaus nicht massiv in Erscheinung treten. Um die Installation von Solaranlagen zu ermöglichen, ist als Festsetzung formuliert worden, dass diese die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

3.3 Bauweise

In Anlehnung an die Bestandsbebauung und an die Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von bis zu 50 m sind für die angedachte Nutzungsmischung angemessen und ausreichend. Durch Grenzabstände soll ein gutes Nebeneinander (Belichtung, Belüftung, Besonnung) der einzelnen Nutzungen gesichert werden.

3.4 Garagen; Carports und Stellplätze

Um eine größere Freiheit in der Gestaltung der Nutzungen und Freiräume zu gewährleisten, werden offene, also hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten sowie Tiefgaragen mit ihren Nebeneinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Pkw-Stellplätze wie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, so dass die Bebauung konzentriert wird, um zu massiv in Erscheinung tretende Bebauungen in den Grenzbereichen zu vermeiden.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink-, titanzink- oder bleigedekte Dächer sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes. Einfrie-

dungen müssen einen Abstand zum Boden von mindestens 20 cm aufweisen, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

Alle Hauptgebäude im Plangebiet mit Dachneigungen von 0° bis 10° sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts auf mindestens 70 Prozent der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 10 cm) zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Nebengebäude und Garagen mit Dachneigungen von 0° bis 10° sollen auch begrünt werden und dabei eine größere Substratschicht von 30 cm aufweisen, da bei kleineren Bauten die baulichen und statischen Anforderungen überschaubarer sind und durch eine größere Substratschicht auch eine größere Artenvielfalt und Regenrückhaltung erreicht werden können. Eine Kombination mit Solaranlagen ist erwünscht und deswegen auch zulässig.

Unterflurgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 45 cm zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz-, Stellplatz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Dadurch soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet werden.

3.6 Anpflanzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, wurde ein allgemeines Pflanzgebot definiert, das das Anpflanzen eines großkronigen Baumes je angefangene 500 m² Grundstücksfläche festsetzt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind oberirdische Parkplatzflächen je angefangene 8 Stellplätze mit einem Baum zu gliedern und zu begrünen.

Entlang der Zähringerstraße und der Friedrichstraße wurden Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt, die eine gewisse Straßenrandbegrünung gewährleisten sollen.

Die in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichnete Fläche soll als Frei- und Grünfläche ökologisch aufgewertet werden. Deswegen wurden hier Anpflanzungen in Form von drei großkronigen Bäumen festgesetzt; zudem sind mindestens 60% der Fläche als artenreiche Wiese anzulegen. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig, sonstige Fußwege und Bewegungsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

3.7 Lärmschutz

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden die Schallemissionen, die von der stark befahrenen Bundesstraße B 34 (Friedrichstraße) ausgehen, untersucht. Auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist, wird verwiesen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden, Wällen usw. sind zwar den passiven Maßnahmen vorzuziehen, sie scheiden aber in dem vorliegenden Fall aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und insbesondere aus städtebaulichen Gründen aus. Deswegen werden im Plangebiet für schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Bereichen des Plangebiets entlang der Friedrichstraße, in denen Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr vorliegen. Für Büroräume in diesen Bereichen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Außerdem werden die Schalldämmung der Außenbauteile, der Einbau von Lüftungseinrichtungen und die Ausbildung von Außenwohnbereichen geregelt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde eine Dachneigung von 0° bis 15° festgesetzt. Diese flachen Dachneigungen ermöglichen eine gute Ausnutzung des Bauvolumens und fügen sich in die heterogene Dachlandschaft der Umgebung gut ein. Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind zu begrünen, wodurch ein wertvoller ökologischer Beitrag für das Lokalklima geleistet werden kann. Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass Dächer ab einer Dachneigung von 10° in braunen oder grauen Farben einzudecken sind, da sich diese Farben gut in die Umgebung einfügen.

Bei der Dachgestaltung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

4.2 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Stadtbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Firmen jedoch eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Die zulässige Größe der Werbeanlagen wird begrenzt, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten der Werbeanlage vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade mit Werbeanlagen bedeckt werden, wird die Größe der einzelnen Werbeanlagen am Gebäude auf 10 m² und in der Summe auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt. Die tatsächliche Gebäudehöhe darf dabei um maximal 3 m überschritten werden. Auch die Höhe und die Ansichtsfläche freistehender Werbeanlagen werden begrenzt.

Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie mobile Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

Diese Festsetzungen wurden gewählt, um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen, Sockel und Mauern sind dabei nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Dadurch kann eine tunnelartige Wirkung des Straßenraumes vorgebeugt und eine ausreichende Sicht für ein- und ausfahrende Autos gesichert werden. Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Umweltbelange sind vom Büro proECO Umweltplanung consulting & services GmbH ausführlich behandelt worden. Dazu ist der Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung der Begründung beigefügt worden.

5.1 Altlasten

Der südliche Teil des Grundstücks ist im Altlastenkataster des Landkreises als Altstandort Esso-Tankstelle mit der Nr. 02153-000 als B-Fall gekennzeichnet und im Hinblick auf die langjährige Nutzung des Grundstücks als Betriebsgelände der Mercedes-Benz-Niederlassung mit angeschlossener Werkstatt wurde bereits 2014 vom Büro HPC AG aus Freiburg eine orientierende Untergrunduntersuchung hinsichtlich möglicher Untergrundverunreinigungen durchgeführt.

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass für den Untergrund im Bereich aller untersuchten Verdachtsflächen kein Handlungsbedarf aus öffentlich-rechtlicher Sicht und auch keine abfallrechtliche Relevanz bei unveränderter Weiternutzung der Immobilie bestehen. Weitere Maßnahmen zur Sicherung, Sanierung oder Erkundung sowie Nutzungseinschränkungen sind nicht notwendig, soweit die gewerbliche Nutzung sowie eine Oberflächenversiegelung, die zu einer Unterbindung des Sickerwasserzutritts führt, beibehalten bleiben können. Im Falle eines Bodenaushubs ist mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen, wenn das gelöste Bodenmaterial nicht auf dem Areal bleibt, d. h. nicht wieder eingebaut wird.

Da nun aber eine Nutzungsänderung ansteht und aufgrund der großflächig geplanten Tiefgarage der Boden ausgehoben wird, wird im Laufe des Verfahrens das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Waldshut abgestimmt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde bereits ein ergänzendes Bodengutachten beim Geotechnisches Institut in Weil am Rhein in Auftrag gegeben.

5.2 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Säckingen. Ob und welche Auflagen damit verbunden sind, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das vorliegende Grundstück ist erschlossen und wird bereits gewerblich genutzt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über das bestehende Netz bereits gesichert. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Entwässerungsgesuchs soll geklärt werden, inwieweit eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Urbanes Gebiet	ca.	6.996 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	835 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	7.831 m²

Bad Säckingen, den 10/8/2021


Alexander Guhl
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser