

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 36 "Langfuhren Ost"

## **1. Allgemein**

Die Stadt Bad Säckingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992. In diesem Plan ist das zu überplanende Areal "Langfuhren Ost" als Gewerbefläche ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit beachtet.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Bad Säckingen, direkt an der B 34. Es wird umrahmt von den bereits bestehenden Gewerbearealen "Am Buchrain" sowie der Fa. BRENNET AG.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da sich bei der Stadt Bad Säckingen in den vergangenen Monaten vermehrt Interessenten zur gewerblichen Ansiedlung gemeldet haben. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere gewerbliche Fachbetriebe, die ein verkehrstechnisch günstig gelegenes Betriebsgrundstück bevorzugen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die B 34 mit einem enormen Verkehrsaufkommen begrenzt. Die Verkehrsbelastung beträgt weit über 20.000 Fahrzeuge pro Tag und ist somit ursächlich für eine hohe Vorbelastung der Schallimmissionen.

Der Bundesstraße schließt sich ein Wohngebiet an, dessen Mehrfamilienhäuser giebelseitig in Richtung neuem Gewerbegebiet angeordnet sind. Aufenthaltsräume befinden sich nicht an dieser Gebäudeseite.

Aufgrund der Immissionsvorbelastung und der Gebäudeanordnung ist sicher davon auszugehen, daß die künftige Gebietsverträglichkeit gewährleistet ist. Dies ist auch durch die seit vielen Jahren vorhandenen und direkt angrenzenden Gebietskonstellationen belegt. Ferner ist der betreffende Bereich im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen, auf dessen Grundlage die Stadt Bad Säckingen derzeit einen Bebauungsplan mit der Festsetzung MI aufstellt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes, insbesondere unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung, wird für die Bauflächen entlang der B 34 ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet (Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Danach sind in diesem Bereich nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt jedoch weiterhin gewahrt.

## **2. Größe des Plangebietes**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 4,2 ha.

## **3. Naturschutzrechtliche Auswirkungen**

Das Bebauungsplangebiet "Langfuhren Ost" bildet eine geschlossene Raumeinheit, die westlich und östlich an vorhandene Gewerbegebiete anknüpft.

Die im Bereich des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundstücke - mit Ausnahme des Wohnhauses mit angrenzendem Schuppen im Nordosten - werden derzeit ackerbaulich genutzt. Aufgrund der hohen Bodenwertigkeit sind die Flächen als landbauwürdige Ackerflächen eingestuft. Das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Waldshut hat jedoch nach Anhörung gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Abgesehen von einem alten Solitärbaum (Kirsche), einem lückigen Feldgehölzstreifen entlang der Bahnlinie und dem Garten südlich des Grundstückes Flst.Nr. 1101/2 gibt es keine naturschutzrelevanten Landschaftselemente im Bebauungsplangebiet.

#### Prognose der zu erwartenden Eingriffe:

Durch die bauliche Nutzung des Gebietes geht die landwirtschaftliche Vorrangflur verloren. Der Obstbaum und voraussichtlich auch der Grünbereich zwischen Wohnhaus und Schuppen wird durch die bauliche Nutzung tangiert.

Durch die zu erwartende und unumgängliche Bodenversiegelung ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

#### Minimierung der Eingriffsfolgen:

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen die Grundstücksaufteilungen und -ausweisungen an den tatsächlichen Bedarfsverhältnissen orientiert werden. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung soll im Bebauungsplan die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Öko-Steine etc.), sofern im Einzelfall für die gewerblichen Nutzungen keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, festgesetzt werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen (Pflanzbindung und Pflanzgebot) wird die straßenbegleitende Baumreihe und Hecke entlang der B 34, der Feldgehölzstreifen entlang der Bahnlinie sowie das Straßenbegleitgrün entlang der Jurastraße im Bebauungsplan verbindlich geschützt. Ferner sollen die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstückszufahrten durch eine extensive Begrünung ökologisch aufgewertet werden.

Die Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen wurden durch das Umweltreferat der Stadt Bad Säckingen festgelegt und sind in den textlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingegangen.

#### **4. Erschließung**

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt von Westen her über die Jurastraße. Die geplante Erschließungsstraße ist ringförmig angelegt und bezieht die vorhandene Glarnerstraße in das Erschließungskonzept mit ein.

Von einer ursprünglich geplanten Anbindung der Glarnerstraße an die B 34 im Osten wurde auf Anregung der Straßenbaubehörde sowie der Straßenverkehrsbehörde abgesehen. Beide Fachbehörden befürchten, daß bei entsprechendem Verkehrsaufkommen auf der B 34 die Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet als Schleichweg zur Umfahrung der vorhandenen Lichtsignalanlage benutzt wird. Ferner ist die vorhandene Linksabbiegespur von der B 34 in die Glarnerstraße unzureichend. Durch bauliche Maßnahmen wird die geplante neue Erschließungsanlage von der Glarnerstraße in Richtung B 34 abgehängt, so daß eine Zufahrt von und zur Bundesstraße nicht möglich ist.

Die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in das Baugebiet erfolgt, in Absprache mit den Fachbehörden, gegenüber der Zufahrtsstraße zum vorhandenen Gewerbegebiet "Am Buchrain". Aufgrund der geringen räumlichen Entfernung zu den Abbiegespuren der vorhandene Lichtsignalanlage soll von der Anlegung einer Linksabbiegespur in der Jurastraße abgesehen werden.

Um das Ausmaß der öffentlichen Erschließungsflächen möglichst gering zu halten, soll von der Ausweisung öffentlicher Parkbuchten für Schwerlastfahrzeuge abgesehen werden. Der Anlieferverkehr ist direkt auf den Betriebsgrundstücken zu organisieren.

#### **5. Bebauung**

Gerade bei der Ausweisung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Gewerbegebieten zeigt sich immer wieder das Erfordernis flexibler Ausnutzungsmöglichkeiten. Insbesondere durch die großzügige Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen kann den differenzierten Anforderungen unterschiedlicher Betriebsformen Rechnung getragen werden. Damit soll der planungsrechtlichen Problematik von Befreiungsanträgen bereits mit der Planungsgrundlage entgegengewirkt werden.

Die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten ist im Bebauungsplan "Langfuhren Ost" nicht möglich. Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet "Dürerstraße Süd" ist bereits eine größere Spielhalle und Diskothek vorhanden, die den Kundenbedarf ausreichend decken. Aus städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung der gewerblichen Gebietsstruktur soll die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten in enger räumlicher Nähe vermieden werden.

In den vergangenen Jahren sah sich die Stadt Bad Säckingen immer wieder mit dem Problem konfrontiert, wonach sich in den Gewerbegebieten der Peripherie Einzelhandelsbetriebe mit einem typischen innenstadtrelevanten Artikelsortiment ansiedeln möchten. Durch die Zulassung dieses Warenangebotes würde eine weitere Abschöpfung der Kaufkraft aus dem traditionellen innerstädtischen Einkaufszentrum Bad Säckingen erfolgen.

Das von der Stadt Bad Säckingen gemeinsam mit dem Förder- und Werbering in Auftrag gegebene Marktanalyse-Gutachten 1996 (BBE) belegt diese These und umgrenzt explizit die innenstadtunverträglichen Nutzungen, deren Ansiedlung in den peripheren Baugebieten ausgeschlossen werden soll.

## **6. Auswirkungen**

Neben den bereits beschriebenen Maßnahmen sind bei der Ausweisung des Bebauungsplangebietes "Langfuhren Ost" keine weiteren nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes betragen voraussichtlich:

Straßen- und Wegebau	DM	350.000,--
Abwasserbeseitigungsanlagen	DM	350.000,--
Wasserversorgung	DM	200.000,--
Stromversorgung	DM	50.000,--
Gasversorgung	DM	125.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	125.000,--

Bad Säckingen, den 14.09.1998

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)

Bürgermeister