

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	Bestehende Rechte.....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau und Nutzungen.....	6
2.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
2.3	Altlasten und Bodenschutz	7
2.4	Lärm.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung. Höhe baulicher Anlagen.....	9
3.3	Bauweise	9
3.4	Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze.....	9
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
3.6	Nebenanlagen.....	10
3.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	10
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
3.10	Lärmschutz	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
4.1	Dächer	11
4.2	Betriebsleiterwohnungen.....	12
4.3	Fassadengestaltung.....	12
4.4	Werbeanlagen.....	12
4.5	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
4.6	Einfriedungen und Mauern	12
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	13
5	UMWELTBELANGE	13
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich stellt sich derzeit als Gemengelage verschiedener Nutzungen, wie Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel und Wohnen dar und soll städtebaulich neu geordnet werden.

Die Firma VITA Zahnfabrik H. Rauter GmbH & Co. KG betreibt einen Produktionsstandort im Plangebiet. Da die Firma inzwischen stark mit dem Standort verbunden ist, soll ihr an dieser Stelle auch langfristig Planungssicherheit verschafft werden. Dies darf sich jedoch nicht nachteilig auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken. Zu diesem Zweck wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der durch eine abgestufte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Urbane Gebiete, Gewerbegebiete) in Verbindung mit einer Lärmkontingentierung und sonstigen dem Lärmschutz dienenden Festsetzungen diesen Standort in verträglicher Weise sichern kann. Außerdem wird durch die Festsetzung von urbanen Gebieten auch die Ansiedlung von sozialen und kulturellen Einrichtungen im Plangebiet ermöglicht und gefördert. Auch den Interessen der Stadt wird Rechnung getragen. Im Plangebiet befinden sich die Stadtwerke Bad Säckingen GmbH und der dazugehörige Bauhof. Letzteres soll umgesiedelt und an seiner Stelle sollen die Errichtung von Wohnungen und/oder Bürogebäuden ermöglicht werden.

Eine derartige Nutzungsmischung sowie eine Nachverdichtung sind in diesem innenstadtnah gelegenen Plangebiet sowohl angemessen als auch gewünscht. Durch Höhenfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Neubebauung in die Umgebung und in das Stadtbild einfügt.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung ausgehend von den bestehenden Straßen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen den angrenzenden Nutzungen
- Langfristige Sicherung des Standortes der Firma VITA Zahnfabrik H. Rauter GmbH & Co. KG
- Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Sicherung und Steuerung der Nutzungsmischung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets hält die Stadt Bad Säckingen es dennoch für angemessen eine Frühzeitige Beteiligung voranzustellen, damit Bürger und Behörden ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung gegeben wird.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Bad Säckingen südlich der Bahnlinie. Die Grenze im Norden bilden die Straßen Hebelweg und Gießenstraße. Im Südwesten liegt die Schulhausstraße, während die südwestliche Abgrenzung durch die bestehende Bebauung, die von der Schillerstraße erschlossen wird, erfolgt.

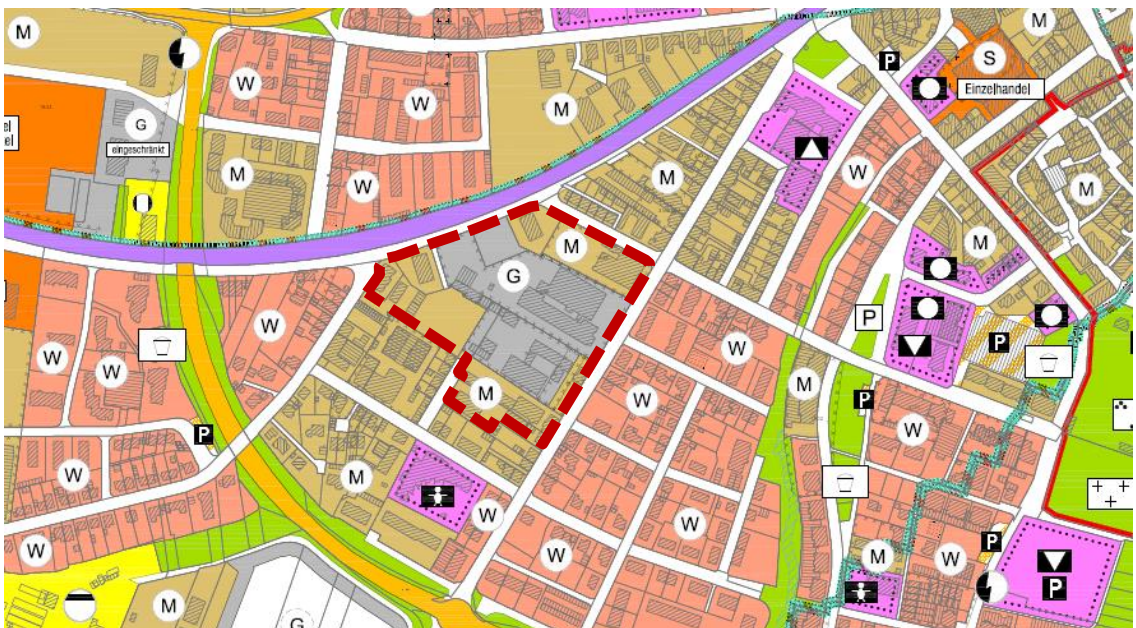
Im Plangebiet befinden sich derzeit die Stadtwerke Bad Säckingen, ein Standort der Firma VITA Zahnfabrik, das Gebäude des ehemaligen Lidl-Marktes, sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohngebäude.



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

Regionalplanerische Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Bad Säckingen vom 28.11.1992 stellt für die betroffenen Flächen gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Daran wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die zurzeit durchgeführt wird, festgehalten. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



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

1.4 Bestehende Rechte



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Bei den Stadtwerken“ vom 10.07.1962 (ohne Maßstab)

Im Plangebiet hat derzeit ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1962 Gültigkeit. Da seine Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, wird er außer Kraft gesetzt. Der neue Bebauungsplan, der an seiner Stelle die städtebauliche Ordnung im Gebiet sichert, soll denselben Namen tragen. Die Bereiche, die zum alten Bebauungsplan gehört haben, die sich aber außerhalb des neuen Geltungsbereichs befinden, können zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Es handelt sich dabei um Bereiche, für die der alte Bebauungsplan keine Aussagen getroffen hat oder die sich im Laufe der Zeit signifikant geändert haben, so dass die getroffenen Aussagen als hinfällig betrachtet werden können.

1.5 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.

Das beschleunigte Verfahren kann ohne weitere Untersuchung angewendet werden bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen. Der Bebauungsplanentwurf „Bei den Stadtwerken“ hat eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 29.000 m². Dieser liegt somit oberhalb der in § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwelle von 20.000 m². Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann auch über 20.000 m² zulässiger Grundfläche angewendet werden, wenn aufgrund einer übersichtlichen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Eine solche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt und kam zum Ergebnis, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Daher geht die Stadt Bad Säckingen davon aus, dass für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden im Rahmen der freiwillig durchgeführten frühzeitigen Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und konnten zum Ergebnis der Vorprüfung Stellung nehmen.

Da es im vorliegenden Fall um die Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe geht, wird im beschleunigten Verfahren, wie vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt, dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.

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. Beide Voraussetzungen sind gegeben und wurden im Rahmen der Vorprüfung bereits abgehandelt. 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.

Das Verfahren für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften „Bei den Stadtwerken“ findet nach folgendem Ablauf statt:

01.03.2021	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
30.04.2021 bis 17.05.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom 22.04.2021 mit Frist bis 31.05.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
_____	Entscheidung über die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Offenlagebeschluss
_____bis _____	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Anschreiben vom ___. ___. ____ mit Frist bis ___. ___. ____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
_____	Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Nutzungen

Es handelt sich um eine Gemengelage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Städtebaulich soll eine Abstufung von den Gewerbegebieten durch die Festsetzung von urbanen Gebieten zu der umgebenden Misch- und Wohnbebauung hergestellt werden. Dadurch kann die Nutzungsmischung von Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Wohnnutzung erzielt werden. Die Baufenster sind großzügig gefasst worden. Somit wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung im bereits erschlossenen Innenbereich ermöglicht.

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets ist hauptsächlich durch die umgebenden Straßen (Hebelweg, Gießenstraße, Schulhausstraße, Julius-Meyer-Weg, Mumpferfährstraße) gesichert. Hinterliegende Grundstücke sollen entweder durch Stichstraßen oder durch Flächen mit Geh- und Fahrrechten erschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist im Bestand bereits gesichert. Die Entwässerung der sanitären Abwässer kann auch weiterhin in die bestehende Kanalisation erfolgen. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers über bewachsene Versickerungsmulden wird bevorzugt. Alternativ sind bei einer direkten Versickerung in den Untergrund Regenrigolen mit vorgeschaltetem Sedimentationsfilter einzubauen. Falls eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück sinnvoll umgesetzt werden kann, ist dies zur Entlastung der bestehenden Mischkanalisation von Vorteil und soll deswegen gegenüber einer Ableitung in die Kanalisation bevorzugt werden.

In begründeten Fällen (z. B. Altlastenflächen) kann das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden. Die geltenden Vorschriften und die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind dabei zu beachten.

2.3 Altlasten und Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst sind und für die u. U. Handlungsbedarf besteht. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Unter den Hinweisen wird in den Bebauungsvorschriften erfasst, welche Maßnahmen für die einzelnen Bereiche notwendig sind. Da es sich um Flächen handelt, die bereits bebaut oder versiegelt sind, kommen weitere Untersuchungen aus Sicht der Stadt erst bei zukünftigen Bauvorhaben in Frage. Die notwendigen Untersuchungen sollen dann entsprechend den in den Hinweisen aufgeführten Handlungsbedarfen für die einzelnen Flächen auf Baugenehmigungsebene beim Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens mit den zuständigen Behörden abgestimmt und durchgeführt werden.

Außerdem wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass die aktuell geltenden Vorschriften zum Bodenschutz und zur Geotechnik zu beachten sind. Es wird auch ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden bei Durchführung der Baumaßnahmen aufgenommen (Denkmalschutz).

2.4 Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschmissionen untersucht. Die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Beurteilungspegel wurden getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum in Form von Schallausbreitungsmodellen dargestellt. Auf dieser Basis wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt, mit dem Ergebnis, dass im ganzen Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (siehe hierzu Ziffer 3.10), durch die gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

Zusätzlich wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auch eine Lärmkontingentierung für das Plangebiet erarbeitet, um zu gewährleisten, dass die Lärmwerte für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente L_{EK} pro Quadratmeter Fläche des Plangebietes können die Anforderungen an den Schallschutz in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 erfüllt werden. Der Nachweis der tatsächlichen Nutzungen muss im Baugenehmigungsverfahren auf Basis von konkreten Planunterlagen und der tatsächlich vorgesehenen Nutzungskonzepte geführt werden.

Die vorgenommene Lärmkontingentierung stellt eine Einschränkung für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 dar, was mit der Gerichtsentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 07.12.2017, AZ: 4 CN 7.16, für Gewerbegebiete mit Kontingentierung generell klargestellt wurde. Jedoch ist im Sinne einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 (4) Satz 2 BauNVO gewährleistet, dass in anderen Gewerbegebieten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 BauNVO zulässig sind. Als Ergänzungsgebiete für die Einschränkung durch die Emissionskontingentierung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans stehen insbesondere in den Gewerbegebieten „Industriegebiet I“, „Industriegebiet II“ und „Industriegebiet III“ Gewerbeflächen zur Verfügung, die keiner Lärmkontingentierung unterliegen. Zuletzt wurde dort beispielsweise der Bebauungsplan „Industriegebiet III“ mit einer Fläche von rund 11 ha am 21.06.1999 zur Rechtskraft geführt, der keine Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen für die dort zulässigen Gewerbegebiete trifft.

Im Übrigen wird auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud Umweltakustik verwiesen, welche den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich und der bestehenden Nutzungsmischung (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen usw.) wird ungefähr die Hälfte des Plangebiets als Gewerbegebiet dargestellt, während die Randbereiche des Plangebiets als urbane Gebiete (MU) festgesetzt werden.

Urbane Gebiete dienen grundsätzlich dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete (MU) ermöglichen diese variable Nutzungsmischung ohne den Anteil der Wohnnutzung – wie beispielsweise in einem Kern- oder Mischgebiet – einzuschränken oder ihn genau festzusetzen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der bestehenden Gemengelage wird diese Ausweisung als städtebaulich sinnvoll erachtet. Dadurch werden eine verdichtete Bebauungs- sowie eine vielfältige Nutzungsstruktur ermöglicht und langfristig gesichert.

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, sowie Vergnügestätten nach § 6 a (3) BauNVO bzw. nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können, durch sogenannte Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes in einem Stadtquartier und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen sowie der im Plangebiet bereits vorhandenen oder zulässigen Wohnnutzungen.

Tankstellen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da diese der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum und wohnverträgliches Gewerbe in zentraler Lage zu schaffen, entgegenstehen. Zum einen handelt es sich um eine sehr flächenintensive Nutzung, die in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll erscheint und dringend benötigte Flächen für Wohnraum und Gewerbe beanspruchen würde. Zum anderen werden Tankstellen wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehre ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 nicht zulässig, da die für die Stadt Bad Säckingen wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen. Der Ausschluss des Einzelhandels dient auch dazu, die bestehenden Strukturen der Stadt Bad Säckingen zu schützen und raumordnerischen Zielen gerecht zu werden. Der sogenannte Annexhandel soll aber zulässig sein, damit den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben wird, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebes an dem jeweiligen Standort ihre Produkte zu verkaufen.

Um die bestehenden Strukturen der im Einzelhandelsgutachten festgesetzten Kernzone und der Ergänzungszone der Stadt Bad Säckingen zu schützen und um raumordnerischen Zielen gerecht zu werden, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 generell nicht zulässig. Wenn aber der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung der Kernzone zu befürchten ist, können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden.

Zum Schutz benachbarter Nutzungen wird für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 auch eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Somit sind nur Betriebe und Anlagen

zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente (mit den dazugehörigen Zusatzkontingenten auf die im Plan dargestellten Richtungssektoren bezogen) weder tags noch nachts überschreiten. Dadurch kann auch zukünftig ein verträgliches Miteinander der Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung. Höhe baulicher Anlagen

In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung die in der BauNVO festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) festgesetzt. In Anlehnung an die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird im MU1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt, die die Errichtung von drei Vollgeschossen ermöglicht. Im urbanen Gebiet MU2 wird bei vier Vollgeschossen die in der BauNVO festgelegte Obergrenze von GFZ 3,0 festgesetzt.

In den Gewerbegebieten soll durch die Grundflächenzahl von 0,8 auch die Unterbringung von notwendigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten abgedeckt werden. Eine übermäßige Dichte soll jedoch an dieser Stelle wegen den umgrenzenden Nutzungen nicht ermöglicht werden. Deswegen wird eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen soll eine harmonische Einfügung der zukünftigen Neubauten innerhalb der bestehenden städtebaulichen Struktur gewährleistet werden. Dabei wurden auch die Höhen der Bestandsgebäude im Plangebiet berücksichtigt. In dieser Hinsicht wird in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 auch jeweils die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, um Spielräume für die Unterbringung von höheren Geschossen (wie z. B. Hallen) zu eröffnen.

3.3 Bauweise

In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 gilt die offene Bauweise. Dadurch wird die Einhaltung der jeweiligen Grenzabstände und die Gliederung der Neubauten im Gebiet durch die Errichtung von Baukörper unter 50 m Länge gewährleistet.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen der Nutzungen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind jedoch zulässig.

3.4 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze

Im Plangebiet sind offene, also hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Auch Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet zulässig. Somit ist eine größere Freiheit in der Gestaltung der Nutzungen und Freiräume gewährleistet. Um den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum jedoch nicht einzuzengen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze zum öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten müssen.

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

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine sinnvolle Nutzung des Flurstücks Flst. Nr. 1318 in der Tiefe soll durch dessen Aufteilung ermöglicht werden. Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (R1) wird für den rückwärtigen Grundstücksteil die Erschließung gewährleistet.

3.6 Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und räumen den geplanten Nutzungen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten ein. Um den unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet Spielraum zu lassen, aber auch um Konfliktsituationen zu vermeiden (mit der Nachbarschaft oder zur Straße), sind Nebenanlagen außerhalb des Baufensters nur dann zulässig, wenn sie unter 35 m² Grundfläche haben und einen Abstand von 2,5 m zum Straßenraum einhalten oder wenn es sich um Nebenanlagen handelt, die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen.

3.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

In den Einmündungsbereichen Gießenstraße – Schulhausstraße bzw. Flurstück Nr. 1318/7 – Hebelweg werden in der Planzeichnung die notwendigen Sichtdreiecke dargestellt und bei der Ausformung der Baufenster berücksichtigt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind diese Bereiche zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten. Dadurch kann eine ausreichende Sicht für Kfz-Fahrer in diesen Bereichen gewährleistet werden.

Allgemein gilt, dass im Bereich von privaten Grundstückszufahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht in der Verantwortung der privaten Grundstückseigentümer liegt. Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer sind auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

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

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Flächen, auf denen Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und wo ein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, sind aufgrund möglicher Verunreinigungen des Wassers von dieser Regelung ausgenommen. 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 zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Flach- und Pultdächer bis 10° Dachneigung zu begrünen sind. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, müssen Einfriedungen bodennah durchlässig sein.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird in den Bebauungsvorschriften der Hinweis aufgenommen, dass Bäume und sonstige Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet werden dürfen. Dies dient dem Schutz von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel).

3.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, wurden allgemeine Pflanzgebote für die urbanen Gebiete und für die Gewerbegebiete definiert. Diese sehen das Anpflanzen zweier Sträucher oder einer insgesamt 20 m² großen Fassadenbegrünung (zweimal 10 m²) sowie das Anpflanzen eines Baumes je angefangene 600 m² (im MU)

beziehungsweise 1.000 m² Grundstücksfläche (im GE) vor. In den urbanen Gebieten wird dabei für kleinere Grundstücke bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m² nur ein Anpflanzgebot von wahlweise zwei Sträuchern oder zweimal 10 m² Fassadenbegrünung festgesetzt. Die gewählte Größenordnung ist auf die jeweilige Art der baulichen Nutzung (urbanes Gebiet bzw. Gewerbegebiet) abgestimmt worden und soll für die einzelnen Bauherren auch gewisse Spielräume in der Gestaltung der Freiflächen einräumen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Parkplatzflächen mit einem Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze zu gliedern und zu begrünen.

3.10 Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschimmissionen untersucht. Die festgestellten Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr an vier ausgewählten Immissionsorten im Plangebiet (drei entlang der Schulhausstraße, eine am Hebelweg) überschreiten die Orientierungswerte und Grenzwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts. Deswegen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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 die Grundrissorientierung sowie die Schalldämmung der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen und Außenwohnbereiche.

In den Bebauungsvorschriften wird zudem darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltung eingesehen werden können.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind wie üblich Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° zulässig. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen und sonstige gewerbliche Nutzungen angemessen und erlauben eine sinnvolle Ausnutzung der Baumasse. Außerdem sind auch Sheddächer mit Dachneigungen von 25° bis 90° zulässig, da sie in Gewerbegebieten grundsätzlich üblich und auch vor Ort im Bestand zu finden sind.

Da in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 der Nutzungskatalog viel breiter gefasst ist, sind hier außer flachen Dachneigungen auch steilgeneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern zulässig.

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 Betriebsleiterwohnungen

Um sicherzustellen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbegebieten untergeordnet bleiben, wird festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie in die gewerblichen Hauptgebäude integriert werden. Freistehende oder nur angebaute Wohnhäuser sind somit nicht möglich. Somit wird sichergestellt, dass die Gebietsart gewahrt bleibt und sich das Gewerbegebiet auch als ein solches darstellt.

4.3 Fassadengestaltung

Große fensterlose Wandflächen können das Stadtbild beeinträchtigen. Daher sollen überwiegend geschlossene Wandflächen, bei denen der Fensteranteil weniger als 25 % beträgt, aus gestalterischen Gründen begründet und dadurch auch gegliedert werden. Dadurch wird ein Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zu einer Aufwertung der Gebäude aus gestalterischer Hinsicht geleistet.

4.4 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern 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 vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade mit Werbeanlagen zugedeckt werden, wurde die Größe der Werbeanlagen am Gebäude auf 10 m² und in der Summe auf 10% der Fassadenfläche begrenzt. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen wird auf 12 m begrenzt. Dadurch soll verhindert werden, dass diese Art von Werbeanlagen über die Höhe der Hauptgebäude im Plangebiet hinausragen.

Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung und Werbung über Dach ausgeschlossen sind. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit.

4.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Stadtbild negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll die Anlage von „Schotter-“ und „Steingärten“ vermeiden.

Ebenso wird aus ortsgestalterischen Gründen bestimmt, dass Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, zu begrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

4.6 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten dürfen. Dabei sind

Sockel und Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Gewerbetreibende erhalten dadurch die Möglichkeit sich angemessen gegen die Öffentlichkeit abzuschirmen. Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters soll das anfallende Oberflächenwasser auf das jeweilige Privatgrundstück zurückgehalten und nur gedrosselt an die öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden. Für die Rückhaltung können Retentionsdächer, Retentionsmulden und/oder Retentionszisternen eingesetzt werden.

Soll alternativ eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, muss das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden. Die Bodenbeschaffenheit ist durch eine gutachterliche Stellungnahme im Bauantrag nachzuweisen, eine Vorbelastung durch Altlasten ist auszuschließen. Wenn die Herstellung einer bewachsenen Bodenschicht nicht möglich ist (z. B. aufgrund der Grundstücksgröße), hat die Versickerung gefiltert über Regenriegen zu erfolgen. Dies dient dem Schutz des Grundwassers.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, sind die Durchführung einer Umweltprüfung, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 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 sind der Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Begründung beigelegt worden.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiete	ca.	17.907 m ²
Urbane Gebiete	ca.	18.113 m ²
Verkehrsflächen	ca.	237 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	36.257 m²

Bad Säckingen, den

fsp.stadtplanung

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

Alexander Guhl
Bürgermeister

Planverfasser