

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan	4
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau, Nutzungen	5
2.2	Erschließung	5
2.3	Hochwasser HQ _{extrem}	6
2.4	Entwässerung	7
2.5	Lage im Heilquellenschutzgebiet	8
2.6	Lärm	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Höhe baulicher Anlagen	9
3.4	Bauweise	9
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	9
3.6	Nebenanlagen	10
3.7	Grünflächen	10
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.9	Lärmschutz	10
3.10	Leitungsrecht	11
3.11	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	Dächer	11
4.2	Wohnungen	11
4.3	Fasadengestaltung	12
4.4	Werbeanlagen	12
4.5	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	12
4.6	Einfriedungen und Mauern	12
4.7	Niederspannungsfreileitungen	12
5	UMWELTBELANGE	13
6	BODENORDNUNG	13
7	KOSTEN	13
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch seine günstige Lage am Rhein und an der Schweizer Grenze hat die Stadt Bad Säckingen in den letzten Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Eng damit verbunden ist auch die Wirtschaftslage der Region und der Stadt selbst. Als Mittelzentrum stellt die Stadt Bad Säckingen aus wirtschaftlicher Sicht den Schwerpunkt der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen-Herrischried-Murg-Rickenbach dar und wird im rechtskräftigen Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistung aufgeführt. Die Größe der Stadt, das Bevölkerungswachstum sowie die Position und Rolle in der Region zeigen, dass sich Bad Säckingen nicht nur als beliebter Wohnort, sondern auch als attraktiver Arbeits- und Wirtschaftsort entwickelt hat. Ziel der Stadt ist es, Arbeitsplätze innerhalb der Stadt Bad Säckingen zu sichern, neu zu schaffen und weiter zu entwickeln. Bei der Stadt Bad Säckingen gibt es eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die derzeit nicht befriedigt werden kann. Somit will die Stadt nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Voraussetzungen eröffnen, dass für Gewerbetreibende Ansiedlungs- und/oder Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, um dem Stand der Stadt als wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Region gerecht zu werden. Die Stadt berücksichtigt damit die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur.

Im Rahmen der derzeit stattfindenden Flächennutzungsplanfortschreibung sollen neue Gewerbeflächen im Ortsteil Wallbach mit einer Größe von ca. 7,8 ha ausgewiesen werden; in der Stadt Bad Säckingen selbst sollen bestehende Gewerbeflächen im Westen am Buchrain durch eine 1,6 ha große Fläche ergänzt werden. Außerdem wird die Fläche Gettnauer Boden, die Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist, mit ca. 4,2 ha als günstig für Gewerbeansiedlung erachtet. Durch die Lage an der B 518 und die Nähe zur Grenze wird den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben sich zu präsentieren, es soll aber auch eine günstige Erschließung sichergestellt werden. Bei der Stadt Bad Säckingen liegen mehrere Anfragen für Gewerbegrundstücke vor und es wurden schon Gespräche mit Interessenten geführt. Die Fläche könnte also, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, rasch in Anspruch genommen werden. Das begründet die Notwendigkeit der Ausweisung von gewerblichen Flächen an dieser Stelle und gibt der Stadt die Möglichkeit, die Entwicklung der Fläche von Anfang an gemäß den vorliegenden Erfordernissen zu steuern.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur;
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen;
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Ökonomische Erschließung ausgehend von den bestehenden Straßen;
- Minimierung der Nutzungskonflikte zu den angrenzenden Nutzungen und ökologischen Strukturen;
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen;
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Bad Säckingen nördlich der Rheinuferstraße. Es handelt sich um einen überwiegend gewerblich geprägten Standort. Die Kläranlage schließt direkt im Westen an die Fläche an, ebenfalls westlich befinden sich auch zwei von der Stadt errichtete Heime für Asylsuchende. Östlich grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Nordwesten an Wohngebiete.

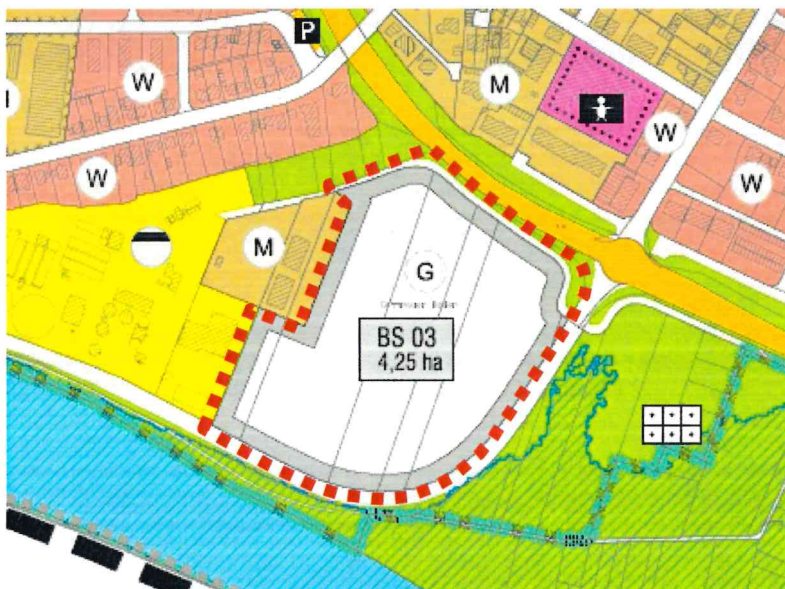
Im Plangebiet befinden sich derzeit Kleingartenanlagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.



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 (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Bad Säckingen vom 28.11.1992 stellt für die betroffenen Flächen landwirtschaftliche Flächen dar. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die zurzeit durchgeführt wird, sind an dieser Stelle gewerbliche Flächen dargestellt. Nach dem jetzigen Stand der Planungsarbeiten kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Somit erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren innerhalb der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.



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

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Anschreiben vom 20.04.2020 mit Frist bis 29.05.2020	Vorgezogene freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
01.03.2021	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
17.05.2021 bis 11.06.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom 20.04.2021 mit Frist bis 31.05.2021	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
16.05.2022	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
29.08.2022 bis 30.09.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Anschreiben vom 09.08.2022 mit Frist bis 30.09.2022	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
13.02.2023	Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau, Nutzungen

Die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Umgebung weist einen heterogenen Charakter auf, weswegen sich das geplante Gewerbegebiet gut einfügen wird. Die Siedlungsstruktur ist bereits stark von der bestehenden Kläranlage sowie von wichtigen Verkehrsachsen (B 518 und die Rheinuferstraße) geprägt. Dabei stellt die Rheinuferstraße die Verbindung zum bestehenden Gewerbegebiet im Westen her. Von den Wohnlagen in der Mumpferfährstraße oder nördlich der B 518 ist das Plangebiet durch begrünte Freiflächen sowie durch Verkehrswege getrennt.

Die Kleingärten, die sich zurzeit auf der Fläche befinden, sollen östlich von der Rheinuferstraße auf stadteigene Grundstücke verlegt werden.

2.2 Erschließung

Das Erschließungssystem im Plangebiet soll auf ein Mindestmaß reduziert werden und als Grundgerüst für eine flexible Einteilung der Grundstücke hinsichtlich ihrer Position und Größe dienen.

Der bestehende Kläranlagenweg soll ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen versehen werden. Dabei wird darauf geachtet, dass der Grünstreifen mit den bestehenden Bäumen zwischen dem Kläranlagenweg und der Fricktalstraße

(B 518) erhalten bleibt. Dadurch können Gewerbegrundstücke von Norden erschlossen und die Erschließung der Flüchtlingsunterkünfte und der Gartengrundstücke im Nordwesten gewährleistet werden. Die Erschließung der südlich verbleibenden Fläche soll durch einen kurzen Stich mit Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen, der mittig durchs Gebiet von Süden nach Norden verläuft, erfolgen. Durch diese Anordnung wird eine ökonomische Erschließung sowohl für die neuen Grundstücke als auch für die bestehenden Nutzungen gesichert. Dabei werden an der Plangebietsgrenze entlang der Rheinuferstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Somit kann auch weiterhin die Flüssigkeit des Verkehrs auf dieser Hauptverkehrsachse sichergestellt werden. Bei den Ausfahrten von der südlichen Erschließungsstraße und vom ausgebauten Kläranlagenweg in die Rheinuferstraße werden in der Planzeichnung Sichtdreiecke dargestellt. Außerdem wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass der einzelne Grundstückseigentümer die Verantwortung für eine ausreichende Sicht für die Ein- und Ausfahrt seines privaten Grundstücks trägt.

2.3 Hochwasser HQ_{extrem}

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet vollständig im HQ_{extrem}. Es handelt sich entsprechend um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG.

Auch wenn die Überflutungstiefen im Gebiet laut LUBW (Hochwasserrisikomanagementabfrage, Stand Juni 2019) zwischen 0,5 und 1,3 m liegen, wird die Fläche in Hinsicht auf dem bereits gewerblich geprägten Standort, der Knappheit der für gewerbliche Nutzungen geeigneten Flächen und der günstigen Anbindung an das überörtliche Straßennetz als geeignet erachtet.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen.

Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQ_{extrem} wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG zum hochwasserangepassten Bauen ist in den Bebauungsvorschriften unter der Ziffer 3.1 enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z. B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen.

Zudem ist in hochwassergefährdeten Gebieten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist unter folgendem Link zu finden:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

2.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Vom Büro dwd Ingenieur GmbH aus Wehr-Brennet wurde im August 2021 eine Machbarkeitsstudie dazu erstellt.

Für die Ableitung des Regenwassers sind zwei mögliche Varianten erarbeitet und geprüft worden: eine dezentrale Vorbehandlung bzw. eine zentrale Behandlung des Regenwassers. In beiden Fällen soll in den Rhein eingeleitet werden. Um dabei eine neue Regenwassereinleitstelle zu umgehen, soll die Entwässerung des gesamten Erschließungsgebiets an die Einleitstelle der benachbarten Kläranlage angeschlossen werden. Dies ist im Freispiegelkanal möglich.

Eine dezentrale Vorbehandlung sieht vor, dass die privaten Grundstückseigentümer das einzuleitende Regenwasser durch privat betriebene Anlagen zu reinigen haben. Diese Variante hat den Vorteil, dass das Regenwasser von Dach- und Grünflächen ohne Behandlung in die Kanalisation eingeleitet werden kann. Außerdem sind auch die öffentlichen Erschließungskosten geringer, wobei der Reinigungsaufwand der Sedimentations- und Filterschächte höher ist und eine Überprüfung der ordnungsgemäßen Ausführung der privaten Anlagen notwendig wird.

Der Bau eines Regenklärbeckens und somit die zentrale Behandlung des anfallenden Regenwassers wird als zweite Variante vorgeschlagen. Dieses Becken wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie bereits vordimensioniert und kann innerhalb der südlichen Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich zur Rheinuferstraße positioniert werden. Dadurch ist die Anbindung des gesamten Plangebiets gesichert. Damit das Regenklärbecken nach einem Regenereignis geleert werden kann, soll es über eine Pumpenleitung mit der Schmutzwasserkanalisation verbunden werden. Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass der Wartungsaufwand auf das Regenklärbecken konzentriert wird und den Grundstückseigentümern keine weiteren Vorgaben gemacht werden müssen. Sowohl die Kontrolle als auch die Ausführung liegen in der öffentlichen Hand. Deswegen wird diese Variante von der Stadt Bad Säckingen bevorzugt, auch wenn dabei erhöhte Erschließungskosten in Kauf genommen werden müssen.

Zusätzlich zu den zwei Varianten der Regenwasserbehandlung besteht die Möglichkeit für die privaten Grundstückseigentümer zumindest Teile des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsmulden abzuleiten. Weitere Angaben hierzu sind in der Machbarkeitsstudie zu finden. Die Einzelheiten einer solchen Lösung sind auf Baugenehmigungsebene mit den zuständigen Behörden zu klären.

Der bestehende Mischwasserkanal in dem nördlich verlaufenden Kläranlageweg ist bereits maximal ausgelastet, weswegen keine weitere Ableitung von Schmutzwasser darin erfolgen kann. Nördlich davon verläuft aber ein Mischwasserkanal, der zur Entwässerung der Hochzone dient. Dieser Kanalstrang endet im Regenüberlaufbecken der Kläranlage. Ein Anschluss daran ist hydraulisch möglich und technisch an einen Schacht in ca. 15 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Plangebiets umsetzbar. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage ist ein Anschluss im Freispiegelkanal nicht möglich, weswegen die Entwässerung über eine Schmutzwasserhebeanlage erfolgen soll. Diese kann innerhalb des Wendehammers der südlichen Erschließungsstraße positioniert werden.

In den Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aufgenommen. Des Weiteren wird auf die den Bebauungsplanunterlagen angehängte Machbarkeitsstudie verwiesen.

2.5 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Säckingen. Darauf wird auch in den Bebauungsvorschriften hingewiesen. Ob und welche Auflagen damit verbunden sind, ist auf Baugenehmigungsebene mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

2.6 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 Randbereiche entlang der Fricktalstraße (B 518) bzw. des Kläranlageweges sowie der Rheinuferstraße von Überschreitungen betroffen sind. Für diese Bereiche werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die bei der Realisierung von schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnungen oder Büroräume greifen.

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 im Gewerbegebiet GE 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 des Gewerbegebietes GE 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

Das Plangebiet wird vollständig als Gewerbegebiet dargestellt. Es werden dabei verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht zulässig, da die für die Stadt Bad Säckingen wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht raumordnerischen Zielen und dient dem Schutz bestehender Struk-

turen der Innenstadt von Bad Säckingen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um das Gewerbegebiet in seiner Qualität und Struktur zu unterstützen und einen Trading-Down-Effekt vorzubeugen.

Den Gewerbetreibenden soll aber die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebes an dem jeweiligen Standort ihre Produkte zu verkaufen. Deswegen wird der sogenannte Annexhandel zugelassen und auf 5% der Geschossfläche bzw. auf maximal 100 m² beschränkt.

Zum Schutz benachbarter Nutzungen wird für das Gewerbegebiet GE 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. In den Festsetzungen wird auch klargestellt, dass wenn sich einzelne Grundstücke und Vorhaben über mehrere Teilflächen erstrecken, die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt. Damit kleinere Grundstücke nicht benachteiligt werden, wird klargestellt, dass einzelne Vorhaben auch dann zulässig sind, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 db(A) unterschreitet. Des Weiteren wird auf die Ziffer 2.6 der Begründung verwiesen. In den Bebauungsvorschriften wird zudem darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltung der Stadt Bad Säckingen eingesehen werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Orientierungswerte nach BauNVO angesetzt worden, um eine zweckmäßige Auslastung der wertvollen Fläche für gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Dabei bleiben bei einer GRZ von 0,8 mindestens 20% der Fläche unversiegelt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalnull angegeben, wodurch der Bezug zu den bestehenden Straßen- und Geländehöhen geregelt wird. Im Durchschnitt werden dabei Gebäudehöhen von etwa 12 m ermöglicht. Somit können Gewerbehallen sowie mehrgeschossige Bürogebäude untergebracht werden.

Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

3.4 Bauweise

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen der Nutzungen im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit offener Bauweise zu errichten, das heißt mit seitlichem Grenzabstand, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Gewerbegebiet sind offene, also hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Somit ist eine größere Freiheit in der Gestaltung der Nutzungen und Freiräume gewährleistet.

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 Grenzbe-
reichen zu vermeiden.

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 der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder zur Ableitung von Abwasser dienen.

3.7 Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche dient bereits als Verkehrsbegleitgrün und soll auch weiterhin als Pufferzone und gliedernde Freifläche zwischen dem Plangebiet und der B 518 erhalten bleiben.

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 auf denen 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-, titan-zink- oder bleigedachte Dächer sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Aufgrund der Nähe zum Rhein und mit dem damit verbundenen höheren Grundwasserstand werden Unterkellerungen generell ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon sollen jedoch möglich sein, sofern im Einzelfall auf Baugenehmigungsebene eine geeignete konstruktive Gründung vorgesehen und ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten den zuständigen Behörden vorgelegt wird.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bebauungsvorschriften auch Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen.

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.

3.9 Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschemissionen untersucht. Die festgestellten Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr überschreiten die Orientierungswerte und Grenzwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV in den Randbereichen des Plangebiets. 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 aus städtebaulichen Gründen aus. Deswegen werden im Plangebiet für schutzbedürftige Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen fest-

gesetzt. Diese betreffen die Schalldämmung der Außenbauteile sowie Lüftungseinrichtungen.

3.10 Leitungsrecht

Um die Entwässerung des Plangebiets realisieren zu können, müssen Leitungen quer durch die Gewerbeflächen geführt werden. Dafür wurde in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger eingetragen. Somit kann der Anschluss der einzelnen Gewerbestückstücke sichergestellt werden. Außerdem wird auf bestehende Leitungen innerhalb des Kläranlageweges und innerhalb der Rheinuferstraße bzw. an der Plangebietsgrenze hingewiesen, die grundsätzlich zu erhalten sind und nicht beschädigt oder gefährdet werden dürfen. Für Änderungen dieser Leitungen ist mit den Stadtwerken Bad Säckingen GmbH Kontakt aufzunehmen.

3.11 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, wurde ein allgemeines Pflanzgebot definiert, das das Anpflanzen eines Baumes und zweier Sträucher je angefangene 800 m² Grundstücksfläche festsetzt. Diese Größenordnung ist für Gewerbegebiete angemessen. Die bestehenden Bäume innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Zone sind zum Erhalt festgesetzt und bei Abgang zu ersetzen. Zudem werden innerhalb der südlichen Stichstraße und entlang der Rheinuferstraße Anpflanzgebote definiert, um diese Straßenabschnitte zu gliedern und gestalterisch aufzuwerten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Parkplatzflächen je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubbaum zu gliedern und zu begrünen. Um sicherzustellen, dass Bauherren der auf Landesebene festgeschriebenen Solarpflicht für Stellplatzflächen nachkommen können, wird klargestellt, dass in diesen Fällen die anzupflanzenden Bäume auch außerhalb der Stellplatzflächen angeordnet 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.

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde eine Dachneigung von 0° bis 20° festgesetzt. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen üblich und angemessen.

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 Wohnungen

Um sicherzustellen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet untergeordnet bleiben, wird festgesetzt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie in die gewerblichen Hauptgebäude in-

tegriert 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 der Werbeanlage vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade mit Werbeanlagen bedeckt werden, wird 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, was ungefähr der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet entspricht. 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 2,0 m nicht überschreiten dürfen. Dabei sind Sockel und Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Der Gewerbetreibende erhält dadurch die Möglichkeit sich angemessen gegen die Öffentlichkeit abzuschirmen. Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Sonstige Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Um unattraktive und nicht mehr zeitgenössische oberirdische Leitungsführungen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2 a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden aufzufordern, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dies hat im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung stattgefunden.

Zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden definiert. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird auch eine artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet. Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Diese betreffen die Beleuchtung, den Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen sowie den Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen.

Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung wird als Bestandteil des Bebauungsplans durch das Büro proECO Umweltplanung consulting & services GmbH erstellt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt.

6 BODENORDNUNG

Grundstücksveränderungen im Plangebiet können durch Fortführungsnachweis erfolgen.

7 KOSTEN

Die Planungskosten (Bebauungsplan und Gutachten) und die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Erschließung werden von der Stadt Bad Säckingen übernommen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	39.840 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.088 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.806 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	44.734 m²

Bad Säckingen, den 13. Feb. 2023


Alexander Guhl
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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


Planverfasser

