

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SÄCKINGEN
NR. 65 "LINDENMATTEN I" 2. ÄNDERUNG

angezeigt am 07. FEB. 1991

Erfordernis und Ziel



LANDRATSAMT WALDSHUT

In Bad Säckingen trägt die bestehende Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 34 durch einen hohen Anteil Durchgangsverkehr und einem ebenfalls hohen Anteil an Schwerverkehr die Hauptverkehrslast.

Für ihre Entlastung besitzt die geplante Bundesautobahn eine sehr wichtige Funktion. Durch den Bau der A 98 wird die Ortsdurchfahrt im Mittel um ca. 50 % entlastet. Dadurch und durch den großzügigen Ausbau der Knotenpunkte kann ein zügiges Abfließen der Verkehrsströme erzielt werden, so daß sich der bisher geplante 4-spurige Ausbau der Ortsdurchfahrt der B 34 erübrigt.

Außerdem steht nach dem von der Verwaltung erarbeiteten Plankonzept zur Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs Waldshuter Straße / B 34 durch eine Unter- oder Überführung im Zuge der bisherigen Straßenführung fest, daß durch Freihalten eines 15 m tiefen Geländestreifens längs der B 34, gemessen vom Fahrbahnrand, die Verwirklichung der Planung grundsätzlich sichergestellt ist.

Die aufgrund der veränderten Situation überdimensionierte Verkehrsflächenfestsetzung mit beträchtlichen Eingriffen in den privaten Grundbesitz kann daher zugunsten der Wohnnutzung verringert werden. Hierzu wird die Straßenbegrenzungslinie auf die neue tatsächliche Straßengrenze zurückgenommen.

Das Freihalten des entsprechenden Geländestreifens für eine künftige Unter- oder Überführung zur Verbindung der Waldshuter Straße mit der B 34 erfolgt durch Festsetzung einer "nicht überbaubaren Fläche i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB".

Unter den heutigen Verhältnissen des Wohnungsmarktes besteht ein dringendes Bedürfnis der Bevölkerung nach Ausweisung von mehrgeschossigen Wohngebäuden. Dies läßt sich nach den Vorstellungen und Wünschen der gegenwärtigen Eigentümer auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück Flst.Nr. 469 realisieren. Danach soll der überalterte und zudem durch einen Brand beschädigte Baubestand abgebrochen und 3 viergeschossige Wohngebäude mit zusammen 46 Kaufeigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage mit 58 Stellplätzen errichtet werden. Durch die unterirdische Unterbringung eines Teils der Kraftfahrzeuge ergibt sich ein verkehrsfreier Hofbereich.

Garagengeschosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

Auf den östlich anschließenden Grundstücken Flst.Nr. 467/14, 15, 16 und 17 ist dagegen eine Bebauung mit Einzelhäuser mit 2-geschossiger Nutzung vorgesehen. Außerdem soll im Planänderungsbereich die zu enge Umgrenzung der "überbaubaren Fläche" durch Baugrenzen in einem angemessenen Umfang erweitert werden. Die zu enge Umgrenzung ist nicht zweckmäßig und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 467 befindet sich die nach einem Brand wieder aufgebaute Gastwirtschaft "Rheinblick". Diese Bebauungsvorstellung wurde bereits in dem Bebauungsplanänderungsentwurf 1982/83 festgelegt.

Die erhebliche Wohnungsnachfrage ist insbesondere auf die starke Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung (steigender Anteil der Alleinstehenden) und die dadurch bedingte steigende Zahl kleiner Haushalte, zum anderen auf den Wunsch nach einer Verbesserung bzw. Veränderung der jeweiligen Wohnungssituation zurückzuführen.

Unverändert groß ist auch die Nachfrage nach Wohneigentum. Hier liegt der Schwerpunkt bei den eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei den Familienheimen.

angezeigt am 07. FEB. 1991

Neu als Nachfragegruppe treten Ausländer auf, die mit zunehmender Aufenthaltsdauer sowie durch den Nachzug von Familienangehörigen eine nach Größe und Ausstattung bessere Wohnung suchen. Die Aufenthaltsdauer der meisten zugewanderten Ausländer war anfänglich vom Arbeitsplatz bestimmt. Im Laufe der Jahre entwickelte sich aber eine vom Familienleben bestimmte auf Dauer angelegte Langfristperspektive.

Der Wohnungsfehlbestand hat zusätzlich durch den Zugang von Aussiedlern und Asylbewerbern zugenommen.

Deshalb ist es im Hinblick auf die rasche Schaffung zusätzlichen Wohnraums notwendig, beschleunigt zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Der verstärkten Innenentwicklung kommt auch bei einer deutlich belebten Wohnungsbautätigkeit nach wie vor eine erhebliche Bedeutung zu. Das Bauen in Bestandsgebieten ist besonders geeignet, die weitere Inanspruchnahme noch freier Landschaft zu minimieren.

Nach der "besonderen" Art der baulichen Nutzung ist das Gebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt. In Mischgebieten sind nach bisherigem Recht Einkaufszentren, großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe zulässig.

Der Gemeinderat hat am 26.01.1987 beschlossen alle Bebauungspläne alten Rechts zu ändern und die großflächigen Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, weil durch ihren Betrieb nicht mehr hinnehmbare Auswirkungen auf die vorgegebene Einzelhandelsstruktur wahrscheinlich sind. Dem Bebauungsplan "Lindenmatten I" wird deshalb für den gesamten räumlichen Geltungsbereich die BauNVO in der derzeit geltenden Fassung zugrunde gelegt.

Die Frage der Großflächigkeit, ihre Definition und Abgrenzung ist heute nicht das aktuelle praktische Problem. Vielmehr stellen Handelsflächen in der Größe von 400 - 600 m² in den heutigen Marktformen (Fachmarkt, Discounter usw.) in den Bereichen Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidungen und Schuhe Umsatzgrößen dar, die allein oder in der räumlichen Kombination mit Handelsflächen anderer oder identischer Branchen zu erheblichen Kaufkraftbindungen und damit zu Abzügen aus den innerörtlichen Bereichen führen können. Da Einzelhandelsflächen der o.g. Branchen in peripherer Stadtlage bereits die Wirtschaftlichkeit der innerörtlichen Angebotsstruktur belasten, was in städtebauliche Folgen umschlagen könnte und bei Zuwuchs weitere peripherer Handelsbetriebe auch umschlagen wird, sollen zur städtebaulichen Sicherung und Entwicklung der innerörtlichen Situation im Baugebiet "Lindenmatten I" auch die Einzelhandelsflächen für Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe, die bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² allgemein zulässig sind, nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Dagegen sind alle nicht genannten Branchen (z.B. Einzelhandelsbetriebe für Elektroartikel, Möbel, Autos samt Zubehör usw.) zulässig.

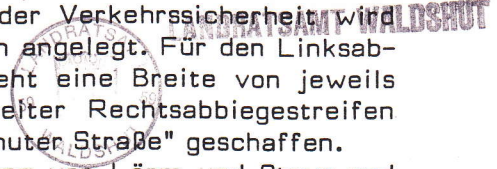
Erschließung

Für die Verkehrserschließung der Baugrundstücke im Planänderungsbereich stehen über die Ortsstraße "Lindenmatten" und über die vornehmlich dem überörtlichen Verkehr dienenden Friedrichstraße (B 34) 2 Anschlüsse zur Verfügung.

Der nördliche Verkehrsanschluß (Lindenmatten) ist hauptsächlich für die Wohnnutzung, der südliche Verkehrsanschluß (Friedrichstraße B 34) für die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage und zum Gasthaus "Rheinblick" bestimmt.

Die Verbindungsstraße zwischen Lindenmatten und der B 34 erhält einen Versatz um eine direkte Durchfahrt zu erschweren.

angezeigt am 07. FEB. 1991



Aus Gründen der Qualität des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit wird auf der Friedrichstraße (B 34) ein Linksabbiegestreifen angelegt. Für den Linksabbiegestreifen und die durchgehenden Fahrstreifen steht eine Breite von jeweils 3,50 m zur Verfügung. Ferner wird ein 2,75 m breiter Rechtsabbiegestreifen zum Bahnübergang "Schaffhauser Straße (B 34) / Waldshuter Straße" geschaffen. Die Dreispurigkeit der B 34 bedeutet eine Verringerung von Lärm und Staus und erhöht die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Die zur Verwirklichung des Änderungsplans erforderlichen Grundflächen sind von der Stadt Bad Säckingen bereits erworben worden.

Durch die Herstellung der Verbindungsstraße zwischen Lindenmatten und der B 34 einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

a) für Grunderwerb	DM	58.000,--
b) für Straßenbau	DM	120.000,--
c) für Abwasserbeseitigungsanlagen	DM	40.000,--
d) für Straßenbeleuchtung	DM	10.000,--
insgesamt	DM	228.000,--
		=====

Die Stadt Bad Säckingen erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Herstellung dieser Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung vom 03.06.1985. Dadurch kann ein erheblicher Kostenanteil der Investition wieder vereinnahmt werden. Der Eigenanteil der Stadt Bad Säckingen wird in den Haushaltsplan eingestellt.

Auswirkungen

Das unmittelbar an die Friedrichstraße (B 34) angrenzende Planänderungsgebiet wird von dem hiervon ausgehenden ständigen Verkehrslärm betroffen. Je nach Belastung können tagsüber wie nachts erhöhte Lärmimmissionen auftreten, welche gemäß vorliegendem schalltechnischen Gutachten des TÜV Südwest eV -Niederlassung Freiburg- vom 11.12.1990 die für ein Mischgebiet zulässigen Lärmrichtwerte von 60 dB (A) am Tage bzw. von 50/45 dB (A) während der Nacht überschreiten.

Die Einhaltung der nach der VDI-Richtlinie 2719 empfohlenen Rauminnenpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall kann bei einem resultierenden Schalldämmmaß von $R'w_{res} = 40$ dB (A) für die Außenbauteile jedoch gewährleistet werden. Dazu ist in erster Linie die Ausführung der Fenster und der Balkontüren in der Schallschutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 35$ dB (A) und der Einbau von speziellen außenliegenden Rolladenkästen mit einem Mindestdämmmaß von $R'w = 40$ dB (A) erforderlich.

Ansichts der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie im Hinblick auf den zunehmenden Landschaftsverbrauch wird der Baulückenschließung durch verdichtete Wohnbauformen mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur Vorrang vor einer Trennung von Wohnen und Straße durch Ausweisung einer Pufferzone durch gegliederte Nutzungsregelung zwischen der Friedrichstraße (B 34) und der Wohnnutzung eingeräumt.

Weil sich somit die Umwelteinwirkungen (Schallschutz) nicht vorbeugend vermeiden lassen ist vorgesehen der gesamten innerhalb des Planänderungsbereichs liegenden Bebauung aufzuerlegen selbst gegen die Einwirkungen, durch geeignete bauliche Maßnahmen auf der Grundlage des TÜV Gutachtens, Vorsorge zu treffen.

In den Schutz der Wohnruhe für Wohngebäude sind auch die von Lärmbelastigungen betroffenen Freiflächen (z.B. Hausgärten, Kinderspielplätze usw.) einbezogen. Zu ihrer Abschirmung wird als öffentlich-aktive Lärmschutzmaßnahme eine drei Meter hohe Lärmschutzwand längs der B 34 im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 469 errichtet und eingegrünt.

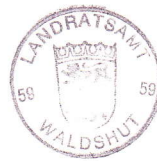
Bad Säckingen, den 28.01.1991

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister

angezeigt am 07. FEB. 1991



LANDRATSAMT WALDSHUT