

Genehmigt

21. AUG. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „LOHGERBE“

### Städtebauliche Ausgangssituation

Die Stadt Bad Säckingen führt bereits seit Mitte der siebziger Jahre mit viel Erfolg kontinuierlich städtebauliche Sanierungs- und Aufstellungsmaßnahmen im Bereich der Innenstadt durch. Nachdem diese Maßnahmen im Stadtkern inzwischen sehr weit vorangeschritten sind, und zudem mit dem neuen Rheintalzentrum ein neuer, in die vorhandene Struktur harmonisch eingefügter Stadtteil entstanden ist, soll nun auch im westlich angrenzenden Bereich „Lohgerbe“ verstärkt die städtebaulichen Mißstände beseitigt und die innerstädtische Zentralität gestärkt werden.

Nach der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde der Bereich des Parkplatzes „Lohgerbe“ einschließlich der umfassenden Gebäude mit Veröffentlichung vom 22.12.1998 als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Die Lohgerbe erhielt ihren Namen durch eine dort angesiedelte Gerberei, die etwa um die Jahrhundertwende stillgelegt wurde. Den größten Teil des Platzes nahm jedoch die etwa um das Jahr 1880 angelegte Gemüse- und Blumengärtnerei Ranz ein. Nachdem im Jahre 1954 die Stadt Bad Säckingen das Gelände der Gärtnerei erhielt, gestaltete sie das gesamte Areal 1955 in einen Parkplatz um. Der offene Gießebach, der die Lohgerbe durchfloß, wurde in Dohlen gefasst und unterirdisch bis zur Scheffelstraße weitergeleitet.

In Verbindung mit dem Abbruch der Gärtnerei entstand nun eine große offene Fläche, die bis zum Vereinshaus reichte. In den ersten Jahren diente diese nicht nur als Parkplatz, sondern auch als Festplatz für Veranstaltungen und als Standort für Märkte.

Die Lohgerbe liegt am nördlichen Eingang zur Fußgängerzone von Bad Säckingen und stellt mit dem Parkplatz einen wichtigen Anfahrtspunkt für Besucher der Innenstadt dar. In ca. 5 - 10 min. ist die gesamte Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten, Behörden und dem neuen Rheintalzentrum fußläufig zu erreichen. Die Durchgänge vom zentralen Parkplatz zur Schützenstraße bzw. Spitalplatz und zur Steinbrückstraße stellen daher wichtige Fußwegeverbindungen dar.

Im Gebiet Lohgerbe selbst befindet sich das Finanzamt als öffentliche Verwaltungsbehörde, das ebenso zur Frequentierung des Gebietes beiträgt. Auch die zahlreichen Einzelhandelsbetriebe sind von besonderer Bedeutung, da diese sowohl von der hiesigen Bevölkerung als auch von den Besuchern der Innenstadt zur Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs genutzt werden.

### LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Stadt Bad Säckingen liegt nach dem Landesentwicklungsplan sowie dem Regionalplan in der Entwicklungsachse Lörrach-Klettgau und ist als Mittelzentrum auszubauen. Die Aufgaben der Stadt konzentrieren sich dabei auf die Schwerpunkte Wohnungsbauentwicklung, Standort für öffentliche und private Dienstleistungen und Bestandssicherung bzw. Ausbau des Arbeitsplatzangebots im industriellen und gewerblichen Bereich.

Aufgrund der Ziele der Regionalplanung sollen Einzelhandelsgroßprojekte in den Zentralorten im Siedlungsbereich angesiedelt werden und somit der Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ entgegenwirken.

Genehmigt

2. 1. AUG. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

-4-



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Säckingen aus dem Jahre 1992 weist für den Bereich der Lohgerbe vorwiegend gemischte Baufläche aus. Außerdem sind im nordöstlichen Bereich die Standorte des Finanzamtes als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Der Gemeinsame Ausschuß der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen/Herrischried/Murg und Rickenbach hat in seiner Sitzung am 02.12.1998 beschlossen, den Flächennutzungsplan dergestalt zu ändern, daß für den Bereich des bisherigen Parkplatzes und Vereinshauses eine Sonderbaufläche zur Ansiedlung eines Geschäftszentrums mit Parkhaus ausgewiesen wird. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

## ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES/DER SANIERUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit der Sanierung des Gebietes Lohgerbe wird die Verbesserung der Akzeptanz bei der Bevölkerung und der Integration in bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern angestrebt. Damit verbunden ist die Beseitigung ortsbildstörender und baufälliger Gebäude, die Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Gewerbebauten, die Fortsetzung der bereits durchgeführten Verkehrsberuhigung sowie die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe als „Magnetdienstleister“ für die Innenstadt, aber auch soziale Funktionen wie die Schaffung eines Kommunikationstreffs sowie die Herstellung einer anspruchsvollen Grün- und Freiflächengestaltung wird angestrebt. Durch den Anschluß an die Fernwärmeversorgung wird eine weitere Umweltentlastung angesteuert.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Fläche von ca. 1,9 ha auf. Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines „Magnetdienstleisters“ realisiert werden. Dieses Projekt wird Flächen in Anspruch nehmen, die derzeit im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde (Vereinshaus) und der Stadt Bad Säckingen (Parkplatz, Fridolin-Jehle-Weg) stehen. Das Vereinshaus ist aufgrund seiner schlechten Bausubstanz zum Abbruch vorgesehen. Die erforderlichen Flächen werden somit zeitnah zur Entwicklung zur Verfügung stehen.

Die übrigen Grundstücke im Randbereich des Plangebietes liegen überwiegend in privatem Besitz. Dabei ist durch die Bebauungsplanung eine maßvolle Erweiterung der Gebäude in Richtung Lohgerbe vorgesehen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß sich die bereits bestehende Bebauung zum neuen Geschäftszentrum hin öffnet und somit ein Zusammenwirken des Gesamtbereiches ermöglicht wird.

## BEBAUUNG

Wesentliche Elemente der städtebaulichen Neuordnung innerhalb der Lohgerbe sind die Errichtung eines multifunktionalen Geschäftszentrums, die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses entlang der Schützenstraße sowie die Erweiterung bestehender Geschäfte entlang einer attraktiven Fußgängerverbindung zwischen der Steinbrück- und Schützenstraße. Die Realisierung dieser Vorhaben beinhaltet selbstverständlich auch die Beseitigung älterer Haupt- und Nebengebäude. Durch diese Maßnahmen werden auch die Rückfassaden der Hauptgebäude an der Basler-, Steinbrück- und Schützenstraße sichtbar. Hier werden Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich sein.

-5-

Genehmigt

21. AUG. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



## ERSCHLIEßUNG

Zur Erschließung des Blockinnenbereichs wird die Trennung von Fußweg und Fahrverkehr angestrebt. Die durch den Neubau wegfallenden Parkmöglichkeiten werden durch ein mehrgeschossiges Parkdeck mit ca. 320 Stellplätzen ersetzt. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Baslerstraße / Werderstraße her. Der Stellplatznachweis für das Gebäude selbst erfolgt in einer Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen, die ebenfalls von Norden her angefahren wird.

## SCHALLSCHUTZ

Zur Beurteilung der künftigen Geräuschsituation wurde bei der DEKRA Umwelt GmbH, Stuttgart ein Schallimmissionsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 26.05.1999 / 05.07.1999 kommt zum Ergebnis, daß unter Berücksichtigung von baulichen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen die zulässigen Lärmgrenzwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Das Schallgutachten der DEKRA wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

## NATURSCHUTZ

### **I. Erhebung und Bewertung des aktuellen Bestandes**

#### **1. Lohgerbe mit Finanzamt**

Auf der Parkplatzfläche nördlich des Vereinshauses und im Umfeld des Finanzamtes befinden sich folgendes Baumgehölze:

- 20 Platanen (davon 6 ca. 25jährig, 14 ca. 10jährig)
- 2 Rosskastanien
- 1 Linde
- 1 Robinie
- 1 Esche
- 1 Kugelhorn
- 3 Mehlbeeren

Darüberhinaus umfriedet eine Berberitzenhecke den rückwärtigen Teil des Finanzamtes.

Auf Grundstück Flst.-Nr. 347/5 befindet sich ein „landschaftsartiges Gehölz“ bestehend aus Baum- und Strauchgehölzen.



2. Erweiterungsteil Lohgerbe II

Den Pflanzenbewuchs der Grundstücke Flst.-Nr. 344, 343 und 342 bilden eine hochstämmige Fichte sowie verwilderte Hausgärten, teilweise mit Obstbäumen und Strauchgehölzen.

**II. Ökologische Bewertung des Vegetationsbestandes**

Jeder einzelne Baum bzw. Strauch erfüllt im dicht bebauten Siedlungsbereich vielfältige ökologische Funktionen. Hervorzuheben ist die hohe Bedeutung für das innerstädtische Kleinklima (Schattenspende, Minderung von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) und die Lufthygiene (Staubfilter, CO<sub>2</sub>-Aufnahme, O<sub>2</sub>-Abgabe). Darüber hinaus haben Bäume als stadtgestaltendes Element eine hohe ästhetische Funktion.

**III. Bilanzierung der Eingriffsfolgen**

Durch die hohe Flächeninanspruchnahme für die Bauabschnitte Lohgerbe I und Lohgerbe II sowie den Baustellenverkehr werden die bestehenden innerörtlichen Grünzonen weitgehend zerstört.

Die Eingriffe im einzelnen:

1. Bau des Einkaufszentrums mit Parkhaus

Verlust von 18 Platanen ( 6 x 25jährig; 12 x 10jährig)

2. Baustellenzufahrt über den Fridolin-Jehle-Weg

Auf dem Grundstück des Finanzamtes befindet sich eine Rosskastanie, 1 Platane, 1 Esche sowie eine Robinie. Durch die Baustellenzufahrt bzw. die künftig geplante Ausfahrt für den Lieferverkehr soll das Grundstück des Finanzamtes nicht tangiert werden. Jedoch entfällt der vorhandene Grünstreifen entlang des Apothekengebäudes.

3. Errichtung der Rampe für das Parkdeck

Zerstörung des landschaftartigen Gehölzes auf Grundstück Flst.-Nr. 347/5

4. Erweiterungsbereich Lohgerbe II

Verlust einer Fichte und mehrerer verwilderter Hausgärten

Bei vorsichtiger Gehölzwertermittlung nach der Methode KOCH ergibt sich ein Betrag von ca. DM 250.000,-

Die Bäume östlich des Finanzamtes sollen erhalten werden. Durch Aufstellung von Schutzzäunen nach DIN 18 920 ist die Erhaltung über die Baugenehmigung sicher zu stellen.

Genehmigt

21. AUG. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

-7-



#### IV. Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Kompensation für den Verlust der vorhandenen Grünstrukturen ist auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich.

Folgende grünplanerische Vorgaben sollen umgesetzt werden:

- Begrünung der vorhandenen Flachdächer
- Begrünung der Südfassade des Parkhauses
- Begrünung der Rampe
- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen südlich des Gesundheitsamtes und östlich des Spielwarenladens
- Anpflanzung von Baumgehölzen im Bereich der Verbindung Lohgerbe zur Steinbrückstraße

Weitere ökologische Vorgaben:

1. Durch Sammlung und Nutzung von Regenwasser soll der oberflächige Abfluß reduziert werden.
2. Einbindung des Gießenbaches in das städtebauliche Gesamtkonzept

Als Modell stand des Landes Baden-Württemberg im Bereich des Gewässerschutzes verpflichtet sich Bad Säckingen entsprechend der Vorplanung des Institutes für Landespflege der Universität Freiburg, den Gießen vom Sennhof bis zur Einmündung in den Rhein wieder in das Stadtgebiet einzugliedern und soweit wie möglich offenzuführen. Im eng bebauten Lohgerbebereich stehen städtebauliche Aspekte stark im Vordergrund. Wasser soll als gestaltendes, ästhetisch ansprechendes, identitätsstiftendes Element verwirklicht werden, sowie der Entspannung und der Erholung dienen. Zur Einbindung des Elementes Wasser in das ehemalige Gerberviertel gibt es verschiedene Möglichkeiten:

z.B. Gerberbrunnen, Abzweigung des Stadtbächles, Präsentation Mühlrad etc.

#### ENERGIEVERSORGUNG UND VERKEHRSANBINDUNG

- Einhaltung der Energieeinsparverordnung 2000
- Anschluß an die Fernwärmeversorgung
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Parkdeck
- Einsatz modernster Gebäudetechnik zur Energieeinsparung
- Verwendung einheimischer Gehölzarten für eine evtl. Fassadenverkleidung
- Anschluß des Sanierungsgebietes an das bestehende Citybus-System

-8-

Genehmigt

21. AUG. 2000

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -

-8-



### ATTLASTEN

Zur Feststellung von möglichen Bodenverunreinigungen wurde im Auftrag der Stadt Bad Säckingen durch die Firma Geosond Dr. Koenig, Singen eine nähere technische und orientierende Erkundung durchgeführt. Aufgrund der anschließenden Laboruntersuchungen wurde eine geringe, örtlich stärkere Belastung mit Kohlenwasserstoffen dicht unter dem Asphalt festgestellt.

Die Stadt Bad Säckingen wird im Rahmen der Baumaßnahmen im Einvernehmen mit dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft sowie dem beauftragten Geologen eine ordnungsgemäße Entsorgung des verunreinigten Erdaushubmaterials gewährleisten.

### BEBAUUNG

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, daß die bereits vorhandene Bebauung überwiegend Merkmale der geschlossenen, aber auch im Einzelfall der offenen, Bauweise aufweist. In der abweichenden Bauweise sollen auch Grenzbebauungen an allen Grundstücksgrenzen zugelassen werden.

Ein Großteil der betreffenden Grundstücke ist bereits heute durch eine hundertprozentige Überbauung gekennzeichnet. Aus diesem Grund soll im Plangebiet eine GRZ von 1,0 zugelassen werden.

Die innerstädtische Siedlungsstruktur mit einer weitgehenden Überbauung der Grundstückspartellen ist auch für das Baugebiet „Lohgerbe“ prägend. Die Bebauungsplanung berücksichtigt jedoch auch um die Baukörper eine großzügige Freiraumgestaltung, die durch die Schaffung von Plätzen und Grünzonen aufgewertet wird. Damit werden auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Unter diesen hinzutretenden Gesichtspunkten ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl sowie eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in Einzelfällen gerechtfertigt.

### AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Bebauungsplanung und deren Zulässigkeitsregelungen soll eine Stärkung des innerstädtischen Handels und eine bauliche Aufwertung des Planbereiches erreicht werden. Gleichzeitig werden die in einem Marktanalysegutachten im Jahre 1996 vorgeschlagenen Handlungsansätze umgesetzt. Ferner werden durch die Errichtung eines Parkdecks, gegenüber der derzeitigen Parksituation, eine zusätzliche Anzahl innerstädtischer Parkplätze geschaffen, die ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Einzelhandels in der Innenstadt beitragen sollen.

Die Kosten der Bebauungsplanumsetzung werden überwiegend von privaten Investoren getragen. Der Aufwand der Stadt Bad Säckingen im Bereich der Erschließung und der Außenanlagen wird weitgehend durch Grundstücksveräußerungserlöse gedeckt.

Bad Säckingen, 13.03.2000  
Bürgermeisteramt

  
(Dr. Dr. h.c. Nufer)  
Bürgermeister

-9-