Stadtverwaltung Bad Säckingen

Amtliche Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplanes und Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Säckingen Nr. 63/2 „Leimet II“

Der Gemeinderat der Stadt Bad Säckingen hat am 10. November 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Säckingen Nr. 63/2 „Leimet II“ gebilligt und beschlossen die Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nachdem das Seniorenheim „Sonnhalde“, Agricolastraße 55, 79713 Bad Säckingen, Flst. Nr. 3925 aufgrund gestiegener Anforderungen der Heimverordnung etc. in Zukunft nichtmehr betrieben werden kann und der Umzug des Seniorenheims nach Wehr-Brennet bereits feststeht, kam die Frage der zukünftigen Nutzung des Grundstückes auf. Konkret stellt sich die Eigentümerin des Grundstückes und Betreiberin des Seniorenheims „Sonnhalde“ vor, eine Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienwohnhauses zu errichten. Da der bestehende Bebauungsplan Nr. 63/2 „Leimet II“ aus dem Jahre 1983 auf dem Rund 1272 m² großen Baugrundstück nur die Errichtung eines 2 geschossigen Wohnhauses mit einer Höchstzahl von 2 Wohnungen zulässt, soll der Bebauungsplan nun erstmalig geändert werden. Da viele der rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leimet II“ nichtmehr vollends zeitgemäß erscheinen, werden für den Bereich des Baugrundstücks Flst. Nr. 3925 folgende Änderungen angestrebt:

- Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude soll ersatzlos entfallen
- Das Baufenster soll praktischer gestaltet und auf für ein Mehrfamilienhaus angepasst werden
- Die Festsetzung „Nur Hausgruppen zulässig“ soll gestrichen werden
- Die Zahl der Vollgeschosse soll von 2 auf 3 angehoben werden
- Es soll nun auch ein Flachdach bei dem Neubau ermöglicht werden
- Es soll die GFZ von 0,8 auf 1,2 erhöht werden

Die Bebauungsplanänderung bzw. das Bauvorhaben soll sich in der Kubatur am Bebauungsplan „Leimet III“ orientieren und sich als Bindeglied zwischen diesem und dem Baugebiet „Leimet II“ städtebaulich einfügen.

Das Bauvorhaben könnte, soweit es möglich sein wird, die förderfähigen Baukosten am Neubauprojekt einzuhalten, auch geförderten Wohnraum beinhalten. Dies würde dann jedoch nur für einen Teil des Gebäudes gelten. Die Baukosten an diesem Projekt werden maßgeblich durch die Topographie und die Nähe zu Straßen und Anschlussbebauung bestimmt. Dies erfordert für die notwendigen Untergeschosse teure Baugrubensicherungen, welche die an sich derzeit hohen Baukosten noch in die Höhe treiben. Denkbar wäre es daher, etwa 4 von gesamt 12 -14 Wohneinheiten förderfähig zu erstellen.

Es sollen voraussichtlich 12 bis 14 Wohnungen errichtet werden, es wird der Gedanke angestrebt, je drei 3-Zi-Wohnungen in den Geschossen EG und OG, zwei 4-Zi-Wohnungen im

Attikageschoss und zwei 3-Zi-Wohnungen im Sockelgeschoss bzw. drei bis vier 2-Zi-Wohnungen im Sockelgeschoss zu errichten. Eine definitive Anzahl der Wohnungen ergibt sich jedoch erst nach Ausfertigung eines umsetzbaren Gebäudeentwurfs. Sollten statt 3-Zi-Wohnungen mehr 2-Zi-Wohnungen gefragt sein würde dies die potenzielle Anzahl der Einheiten auf 16 erhöhen können.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stellt auf diesem Grundstück die wohl größte Herausforderung dar. Im Systemschnitt wurde dargestellt, dass ein Tiefgaragengeschoss mit 14 Einstellplätzen geplant sei. Diese Tiefgarage wird durch die bereits vorhandene Zufahrt des südlichen angrenzenden Neubaus Agricolastraße 41 (Flst. Nr. 3920) erschlossen. Hier ist bereits, abseits der Agricolastraße, eine ausreichend dimensionierte Zufahrt der Tiefgarage vorhanden und baulich in deren Rückwand eine Öffnung zur Anbindung der Tiefgarage Sonnhalde vorgesehen. Mit Nutzung dieses Bestandes erreicht man den absolut minimalsten Eingriff in den Verkehr und vermeidet weitere Ausfahrten in die Agricolastraße.

Die neu geplante Tiefgarage wird jedoch Richtung Rippolinger Straße nur so weit gebaut, dass an der Rippolinger Straße kein Baugrubenverbau benötigt wird. Somit werden jegliche Einschränkungen an der Rippolinger Straße während der Bauphase vermieden. Im Außengelände sind weitere 7 Stellplätze vorgesehen. In Summe ergäbe sich so eine Stellplatzzahl von 21 KZ-Stellplätzen für 12 bis 16 Wohnungen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63/2 „Leimet II“ sowie der Neuaufstellung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden: Zum einen die Schaffung von allgemeinem Wohnraum sowie auch teilweise sozialen Wohnraum. Zum anderen die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die ökonomische Erschließung über die bestehende Agricolastraße ohne die Inanspruchnahme weiterer Erschließungsflächen.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 10. November 2025:

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt ohne Umweltprüfung im planungsrechtlich überplanten Innenbereich und wird im einstufigen, beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Den Bürgern sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung vom

16. Dezember 2025 bis einschließlich 23. Januar 2026

-Veröffentlichungsfrist-

- auf der Webseite der Stadt Bad Säckingen unter https://www.bad-saeckingen.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/offenlage-bauleitplaene

  veröffentlicht.

Als weitere Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- im Rathaus der Stadt Bad Säckingen, Baurechtsamt, Zimmer 208, Rathausplatz 1, 79713 Bad Säckingen

  während der üblichen Öffnungszeiten des Rathauses öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Bad Säckingen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an bauleitplanung@bad-saeckingen.de), können aber bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus Bad Säckingen, Zimmer Nr. 208, vorgebracht werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Bedenken und Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Bad Säckingen, den 15.12.2025

Guhl

Bad Säckingen

Christian Heinemann, Dec 15, 2025 15:04 UTC

Alexander Guhl
Bürgermeister