

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 11 R "Brunnmatt"

1. ALLGEMEIN

Die Stadt Bad Säckingen verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1956 und einen überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf, Bearbeitungsstand Frühjahr 1989.

Die Entwürfe der vorhandenen Teilflächennutzungspläne und des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes wurden mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abgestimmt, vorgetragene Anregungen und Bedenken wurden bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt. Am 02.05.1989 beschloß der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft, mit der Maßgabe noch einige Ergänzungen und Korrekturen zu berücksichtigen, die Offenlegung des Flächennutzungsplanes. Die vorgetragenen Anregungen wurden in das Planwerk eingearbeitet. Der Flächennutzungsplan liegt in der Zeit vom 04.09.1989 bis 06.10.1989 öffentlich aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 11 R "Brunnmatt" ist im Flächennutzungsplanentwurf des Verwaltungsraumes Bad Säckingen als Wohnbau- und gemischte Baufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

2. ERFORDERNIS UND ZIEL

Trotz der Ausschöpfung von Baulandreserven, Sanierung baulicher Bestände im Stadtkern und Errichtung von verdichteten Wohnformen im Stadtbereich, besteht ein hoher Wohnbauflächenbedarf. Vor allem junge Familien können ihren Bedarf an Wohnraum bei weitem nicht aus dem Bestand decken, weil die älteren Familien und Einzelpersonen in ihren, wenn auch zu groß gewordenen Wohnungen verbleiben.

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.

Die entstandenen Engpässe zwingen die Stadt Bad Säckingen weitere Neubaugebiete zu erschließen.

Innerhalb des engeren Stadtgebietes von Bad Säckingen bestehen nur noch geringe Baulandpotentiale. Daher ist es erforderlich, daß in den kleineren Außenorten Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Im Regionalplan sind die Ortsteile Rippolingen, Harpolingen und Wallbach als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung -Schwerpunkt für Wohnstätten- ausgewiesen und sollen Entlastungsfunktionen für den Stadtbereich von Bad Säckingen übernehmen. Daher sind in Rippolingen Wohnbauflächen über den Eigenbedarf des Ortes hinaus auszuweisen, die auch einen Wanderungsgewinn aufnehmen können. Dabei ist in erster Linie an Zuwanderungen aus dem Kernort Bad Säckingen gedacht, um eine breitere Palette der Wohnwünsche innerhalb der Gesamtstadt Bad Säckingen -insbesondere die Nachfrage nach dem Einfamilienhaus mit Garten als der familiengerechtesten Wohnform- erfüllen zu können.

Vorgesehen sind freistehende Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise, die dem Grundstückseigentümer ein verhältnismäßig großes Maß an Freiheit bei der Realisierung seiner Wohnbedürfnisse und in der Entfaltung seines persönlichen Lebensbereiches läßt.

Der raumordnerisch erwünschten Konzentration der Siedlungsentwicklung wird dadurch Rechnung getragen, daß als zulässige Gebäudeform neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Wesentlich zur Flächensparnis trägt auch eine nicht zu aufwendige Erschließung bei.

Auf die von der Bebauung beanspruchten Flächen kann aus ökologischen Gründen verzichtet werden.

3. AUSWIRKUNGEN

Im Rahmen der Baugebietenerschließung werden einige kleine Wasserläufe und Rinnsale gequert. Die Gewässerquerungen werden mittels Verdolungen ausgeführt. Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter des Gewässers und des Ufers beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Auch die privaten Gewässer unterliegen der öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung der Wassergesetze. Somit bedarf der Eigentümer eines privaten Gewässers, wenn er über den Gemeindegebrauch hinausgehende Maßnahmen an seinem Gewässer durchführen will, der wasserrechtlichen Erlaubnis, Genehmigung oder Planfeststellung.

Zur Minderung der zu erwartenden Immissionsbelästigungen von Flächen, die an die Landesstraße 152 grenzen, sowie zur landschaftlichen Einbindung wird ein ca. 15 m tiefer dicht bepflanzter Schutzstreifen angelegt.

Vorplätze und private Verkehrsflächen werden mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen befestigt.

Mit den vorbezeichneten Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden.

4. LAGE, GRÖSSE, ART UND NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet schliesst unmittelbar an den Ortskern an, so dass vorhandene grössere Baulücken aufgefüllt werden können und das Ortsbild sich durch die Verbindung von vorhandenen Baugebieten im Westen des Ortsteils Rippolingen abrundet.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3 ha.

Davon sind innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,505 ha
Dorfgebiet (MD)	0,590 ha
Landwirtschaftliche Flächen	0,110 ha
Grünfläche	0,230 ha
Gemeinbedarfsfläche (Schule und Feuerwehr)	0,205 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,360 ha</u>
Insgesamt	<u>3,000 ha</u> -----

Die Einzelgrundstücke haben eine Größe von 520 bis 600 m². Auf diesen Grundstücken können 13 Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

5. ERSCHLIESSUNG

Das künftige Baugebiet wird durch eine Stichstrasse, die von der Ledergasse abzweigt und in einer Wendeanlage endet, erschlossen. Ein Fussweg zwischen der Kapellenstrasse und dem Wendeplatz stellt eine kurze fussläufige Verbindung des Baugebiets zum Ortskern von Rippolingen her.

Die Entsorgung des Baugebietes erfolgt im Trennverfahren. Die Grundstücke, die an einen Wasserlauf grenzen, müssen die Niederschlagswässer (Regen- und Schmelzwässer) der zu entwässernden Flächen, in diesen Wasserlauf abführen. Die Drainageabwässer können an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

In Einzelfällen ist die Entwässerung von Baugrundstücken nur über Fremdgrundstücke möglich. Einzelheiten der Herstellung, Unterhaltung und Haftung für diese Hausanschlussleitungen sind durch Privatvertrag zwischen den Grundeigentümern zu regeln.

Massnahmen jeglicher Art, die den Charakter des Gewässers und des Ufers beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Auch die privaten Gewässer unterliegen der öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung der Wassergesetze.

Verdolungen sind, soweit nicht bereits bestehend und durch Leitungsrecht gesichert, nur im Bereich der Straßenkreuzungen vorgesehen. Ausgenommen hiervon sind:

1. Der bereits jetzt künstlich in das Bebauungsgebiet "Brunnmatt" zugeleitete Wasserlauf, der auf eine Länge von ca. 30 m im Bereich der Fußwegverbindung zur Talstraße verdolt werden soll.
2. Das Rinnsal, welches durch die Straßenentwässerung der Todtmooser Straße (L 152) gespeist wird und das auf eine Länge von ca. 40 m im Bereich der Ostgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 109/2 in die zu verlegende Erschließungskanalisation eingeleitet werden soll.
Da es sich um öffentliche Flächen handelt ist eine Überlagerung mit Leitungsrechten nicht üblich, weil diese ohnehin für derartige Benutzungen bestimmt sind.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

Die Kosten für die Herstellung der Erschliessungsanlagen betragen voraussichtlich:

Grunderwerb	DM	50.000,--
Strassen- und Wegebau	DM	220.000,--
Abwasserbeseitigungsanlagen	DM	200.000,--
Wasserbauliche Massnahmen zum Ausbau der oberirdischen Gewässer	DM	40.000,--
Frischwasserversorgung	DM	53.000,--
Strassenbeleuchtung	DM	18.000,--
I N S G E S A M T	DM	581.000,--

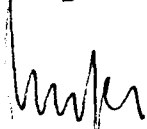
Die Stadt Bad Säckingen erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Herstellung dieser Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung vom 03.06.1985. Dadurch kann ein erheblicher Kostenanteil der Investition wieder vereinnahmt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

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Da die Grundstücke zum grössten Teil stadteigen sind, werden keine bodenordnende Massnahmen erfolgen. Sollten Grundstücksteilungen oder Umliegungen erforderlich werden, wird dies auf freiwilliger Grundlage geschehen.

Bad Säckingen, den 17.04.1989

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister