

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 R "Leuserütte"

Der Gemeinderat der Stadt Bad Säckingen hat am 11.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leuserütte" gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 28.11.1992 ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Rippolingen soll im direkten Anschluß an das bestehende Baugebiet "Rüttmatt" das Baugebiet "Leuserütte" entstehen. Die große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Rippolingen ist ungebrochen. Insbesondere junge Familien bilden eine starke Nachfragegruppe für Baugrundstücke zu erschwinglichen Preisen. Schon im Vorfeld der Bebauungsaufstellung sind eine stattliche Anzahl von Grundstücksinteressenten an die Stadt Bad Säckingen herangetreten. Dieser Bedarf an Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäuser soll in dem neuen Baugebiet "Leuserütte" befriedigt werden.

Ferner ist im Bebauungsplangebiet ein Gemeinbedarfsgrundstück für die Errichtung einer Grundschule ausgewiesen. Die Schulraumsituation im alten Schulgebäude in Rippolingen ist derzeit unerträglich. Aus diesem Grund muß sogar eine Schulklasse im neuen Feuerwehrgerätehaus in Rippolingen unterrichtet werden. Zur Verbesserung des Schulraumstandards und der -kapazität ist die Errichtung eines Schulneubaues geplant. Nach der neusten Entwicklungsprognose der Schülerzahlen in den Grundschulen Harpolingen und Rippolingen entspricht der Neubau einer zunächst 2-klassigen Grundschule dem derzeitigen Raumbedarf. Durch die Vorhaltung eines ausreichend bemessenen Grundstückes ist eine evtl. spätere Erweiterungsmöglichkeit auf 4 Schulklassen gegeben.

Die Gesamtgröße des Baugebietes "Leuserütte" beträgt ca. 3,3 ha (Baugrundstücke ca. 2,6 ha, Wasser- und Grünflächen ca. 0,3 ha, Verkehrsflächen ca. 0,4 ha). Der vorgesehene Weg am Nordrand des Baugebietes soll als gemeinsamer Fuß- und Radweg ausgewiesen werden. Die im Baugebiet vorhandenen Bachläufe sollen weitgehend offengehalten werden und mit einem beidseitigen öffentlichen Gewässerschutzstreifen wird die jederzeitige uneingeschränkte Bachbewirtschaftung gewährleistet. Einzelheiten hierzu werden in einem gleichzeitigen wasserrechtlichen Verfahren untersucht und abgeklärt. Im Interesse des Bodenschutzes werden für die Wohnbaugrundstücke die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die Erschließungsplanung wurde auf das für das Baugebiet erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Im Interesse des Landschafts- und Naturschutzes wird der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Feldgehölzbestand mit einem Erhaltungsgebot versehen. Als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Bebauung entfallenden Obstbäume, sind im Bebauungsplan Pflanzbindungen festgesetzt, die in dem Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan konkretisiert werden.

Ferner wurden in Absprache mit den Naturschutzbehörden und -verbänden sowie dem -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zusätzliche Flächen zum Schutz der vorhandenen Quellen und Bachläufe im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgeboten werden weitgehende Ersatzmaßnahmen zur Minimierung der zwangsläufigen Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

1993
STADT BAD SÄCKINGEN
AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ

Im Nordosten des Baugebietes befinden sich in einigem Abstand die Sport- und Freizeitanlagen des Stadtteiles Rippolingen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Manzige" wurde durch den TÜV Baden ein ausführliches Lärmschutzgutachten erstellt, das auch die Immissionsauswirkungen auf das geplante Gebiet "Leuserütte" untersucht hat. Als Ergebnis wurde festgestellt, daß von den bestehenden Tennisplätzen zum Bebauungsplangebiet "Leuserütte" keine erhöhten Störwirkungen ausgehen und eine ausreichende Unterschreitung der zulässigen Richtwerte gewährleistet ist. Die Entfernungsverhältnisse sind ausreichend, um die geltenden Grenzwerte sowohl Sonn- und Feiertags während der Ruhezeiten und in der Nacht mit ausreichender Sicherheit einhalten zu können. Die bestehende Topographie gewährleistet eine beachtliche Abschirmwirkung. Ferner ist im Bebauungsplan "Manzige" festgesetzt, daß die Benutzung des Sportplatzes während der Ruhezeiten nicht zulässig ist.

Eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung durch den geplanten Neubau der Schule ist für die umliegenden Wohnbaugrundstücke nicht zu befürchten. Die vorhandene Schulbauplanung sieht vor, den Pausenhof südlich des Schulgebäudes anzuordnen. Dadurch ist eine Abschirmwirkung gegenüber den geplanten und vorhandenen Wohnbaugrundstücken gewährleistet. Ferner findet der Schulbetrieb lediglich tagsüber statt.

Nördlich des Baugebietes befindet sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 9/3 ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Grundstück Flst.Nr. 9/3 ist im Bebauungsplan "EduardMange-Weg" als unüberbaubare landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Betrieb befindet sich seit vielen Jahren innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Anhaltspunkte für eine Unverträglichkeit der Nutzungen bestehen nicht.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird ein bestehendes 20 kV-Erdkabel der Kraftübertragungswerke Rheinfelden AG an die Nordostgrenze des Gemeinbedarfsgrundstückes verlegt. Die Leitungssicherung erfolgt sowohl dinglich als auch durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes. Gleichzeitig wird die bestehende 20 kV-Fernleitung Rippolingen-Rickenbach teilweise nach Osten versetzt.

Umweltschutz:

Im Interesse des schonenden Umganges mit Energieressourcen wird von der Stadt Bad Säckingen darauf hingewirkt, daß die Errichtung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise erfolgt. Ferner wird angestrebt, bei der Materialauswahl nur anerkannt umweltverträgliche Baustoffe einzusetzen.

Zum schonenden Umgang der Trinkwasservorkommen besteht für die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, die WC-Anlagen mit Niederschlagswasser zu betreiben. Falls dies zur Ausführung kommt, ist die Stellungnahme des medizinischen Landesuntersuchungsamtes Stuttgart vom 16.01.1991 zu beachten, das beim Stadtbauamt Bad Säckingen vorliegt.

Zur Verbesserung der allgemeinen Emissionssituation, zur Vermeidung des Einsatzes importierter fossiler Brennstoffe und im Interesse der Nutzung nachwachsender Rohstoffe wird angestrebt, für das Gebiet eine zentrale Holz-Hackschnitzel-Heizung einzurichten. Die Heizzentrale soll möglichst in einem öffentlichen Gebäude, also der geplanten Grundschule, eingebaut werden.

Diese umweltschonenden Maßnahmen möchte die Stadt Bad Säckingen im Rahmen zivilrechtlicher Vereinbarungen mit den zukünftigen Bauherren gewährleisten.

Auswirkungen:

Durch die Erschließung des Baugebietes "Leuserütte" sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind vorhanden. Eingriffe in das Natur- und Landschaftsbild sind auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt und sollen durch entsprechend festgesetzte Ersatzmaßnahmen abgemildert werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Wiesenflächen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die öffentlichen und privaten Grundstücke werden lediglich abgemäht und nicht mehr bewirtschaftet. Die Bebauung hat somit keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Struktur des Stadtteiles Rippolingen.

Der Kindergarten Rippolingen hat derzeit einen Bestand von 45 Kindergartenplätzen. Davon sind im Kindergartenjahr 1993/94 insgesamt 32 Plätze belegt.

Auf der Grundlage des Kindergartenplanes der Stadt Bad Säckingen ist, unter Berücksichtigung des Baugebietes "Leuserütte", mit einem Bedarf von 40 Kindergartenplätzen zu rechnen.

Aufgrund der vorgenannten Daten und Prognosewerte ist der Kindergarten Rippolingen in der Lage, den zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen ausreichend zur Verfügung zu stellen.

Die Kläranlage Rippolingen ist durch einen sehr hohen Fremdwasseranfall in ihrer Leistungskapazität beeinträchtigt. Umfangreiche Untersuchungen wurden bereits durchgeführt. Falschanschlüsse und Risse im Rohr wurden gefunden und werden sofort beseitigt. Im Jahr 1994 wird im Rahmen der Eigenkontrollverordnung das gesamte Kanalisationsnetz lückenlos untersucht, um Fremdwassereinleitungen festzustellen und zu beseitigen. Das Baugebiet "Leuserütte" wird die Kläranlage ausschließlich mit Schmutzwasser belasten. Zur Sicherung des Trennsystems werden die Entwässerungsanlagen der geplanten Neubauten ausnahmslos durch die Stadt Bad Säckingen abgenommen und überwacht. Mit dem Ausschluß von Fremdwassereinleitungen ist die Kläranlage Rippolingen in der Lage, die erforderliche Reinigungsleistung zu erreichen. Ferner soll im Jahr 1994 die Planung für den Anschluß der Kläranlage Rippolingen an das Ortsnetz Bad Säckingen zur Ausführung kommen. Darüber hinaus wird der Anschluß der Abwasserbeseitigung des Stadtteiles Rippolingen an die Zentralkläranlage in Bad Säckingen so geplant und vollzogen, daß bei einer Überlastung der Kläranlage des Stadtteiles Rippolingen eine Alternativlösung vorliegt.

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten, noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die "Tiefbrunnen II-V" in Obersäckingen. Da in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes erhöhte Sicherheitsvorschriften gelten, werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Bauvorhaben dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Waldshut zur Beurteilung vorgelegt.

Kosten für die Erschließungsanlagen:

- Straßen- und Wegebau	DM	990.000,--
- Abwasserbeseitigung	DM	850.000,--
- Wasserversorgung	DM	160.000,--
- Stromversorgung	DM	210.000,--
- Straßenbeleuchtung	DM	90.000,--
Insgesamt	DM	2.300.000,--
		=====

Bad Säckingen, den 10.01.1994

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister