INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan 3
1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte 4
1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4
1.6 Konzept der Planung 5
1.7 Erdmassenausgleich 8
2 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 8
2.1 Maß der baulichen Nutzung 9
2.2 Gebäudehöhe 9
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) 9
2.4 Zahl der Vollgeschosse 10
2.5 Bauweise 10
2.6 Flächen für Stellplätze 10
2.7 Anzahl Wohneinheiten 9
2.8 Nebenanlagen 10
2.9 Ökologische Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen 11
2.10 Örtliche Bauvorschriften 11
3 VERGLEICH DER PLANZEICHNUNGEN 13
4 UMWELTBELANGE 13
5 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 14

Fabian Walter
Fabian CLAUS GUSTAV Walter, Dec 11, 2025 14:16 UTC

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nachdem das Seniorenheim „Sonnhalde“ an der Ecke Agricolastraße / Rippolinger Straße aufgrund gestiegener Anforderungen in Zukunft nicht mehr in dieser Form betrieben werden kann und der Umzug des Seniorenheims nach Wehr-Bennet bereits feststeht, soll das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Sinne der Nachverdichtung und der Innenentwicklung soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden, dessen Planung jedoch nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Leimet II“ aus dem Jahre 1983 übereinstimmt. Die Stadt Bad Säckingen begrüßt in Anbetracht des dringend benötigten Wohnraums dieses Vorhaben und möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen. Die Änderung wird auch zum Anlass genommen, einzelne Festsetzungen an heutige Standards und Anforderungen anzupassen bzw. zu ergänzen.

Die im Bebauungsplan „Leimet II“ von 1983 bestehenden Gestaltungsvorschriften können rechtlich gesehen nicht in die 1. Änderung übernommen werden, da sie 1983 Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen waren. Seit der Änderung der Landesbauordnung 1995 müssen örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung erlassen werden. Neben der Änderung einiger planungsrechtlicher Festsetzungen ist daher auch der Erlass örtlicher Bauvorschriften notwendig.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Innenentwicklung / Mobilisierung vorhandener Flächenpotenziale
- Flächensparende und qualitätsvolle Wohnbebauung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Effiziente Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Flächen
- Berücksichtigung ökologischer und klimagerechter Gestaltung

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

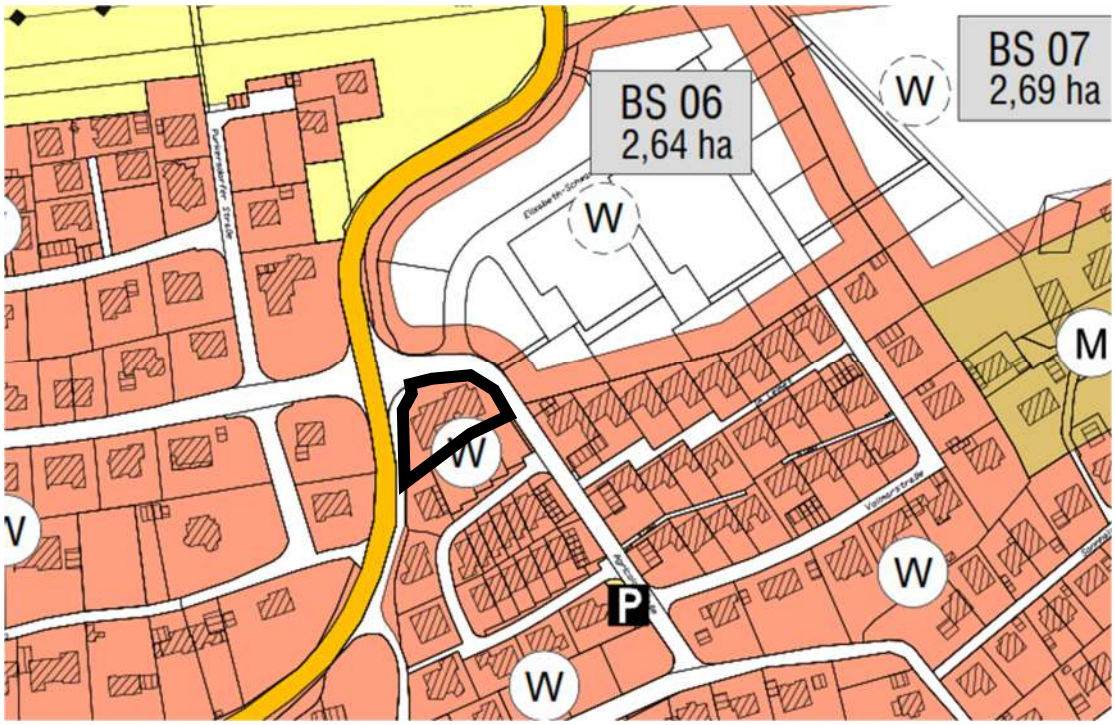
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Bad Säckingen, an der Ecke Agricolastraße / Rippolinger Straße und hat eine Größe von insgesamt ca. 1.270 m². Nordöstlich des Plangebiets befinden sich die ersten Bauabschnitte des Wohnquartiers „Leimet III“ in der Entwicklung. Das Plangebiet ist derzeit mit einem Seniorenpflegeheim bebaut und ist in ein gewachsenes Wohnumfeld eingebettet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung der zeichnerischen Änderung.

Luftbild mit Plangebietsabgrenzung in rot (Quelle: LUBW)

1.3 Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

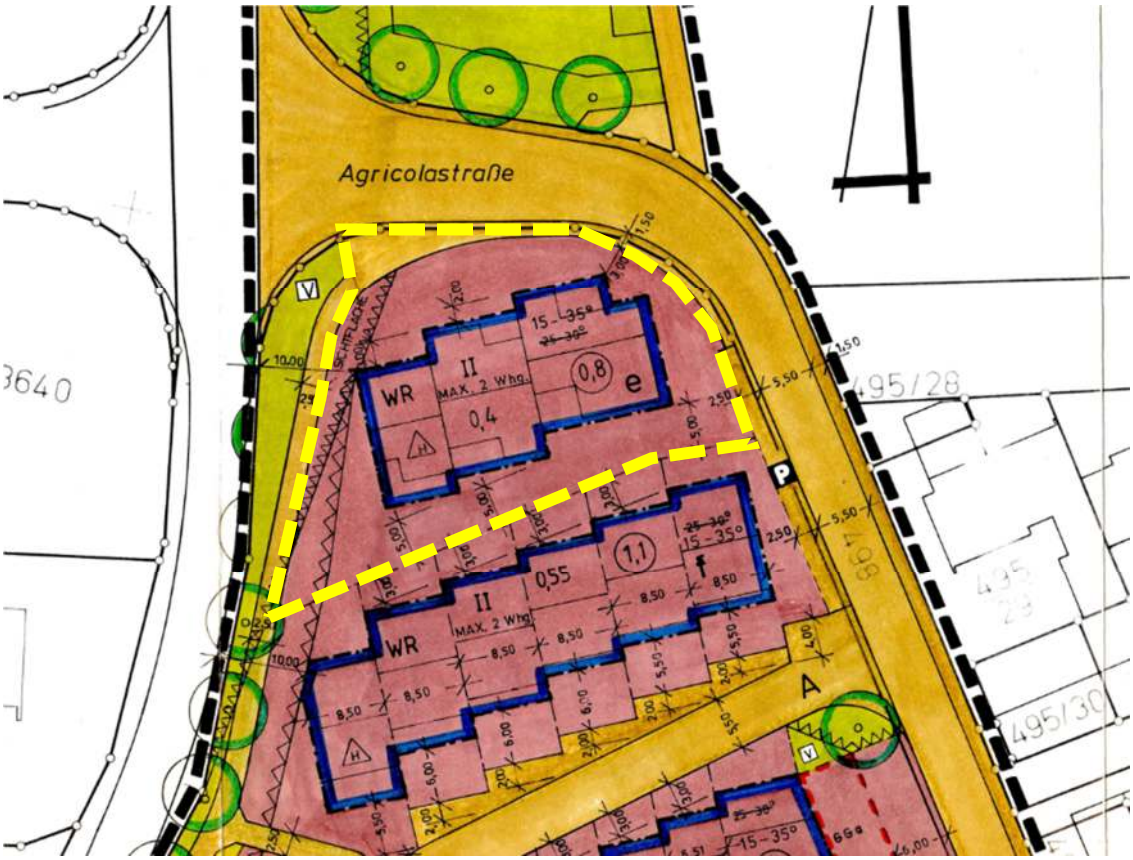
Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Bad Säckingen vom 30.03.2023 stellt für die betroffene Fläche Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen, Murg, Rickenbach, Herrischried von 2023 (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (schwarze Umgrenzung)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Nr. 63 „Leimet II“ vom 08.12.1983. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet fest, in dem nur 2-geschossige Hausgruppen mit 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Ganz im Norden ist eine Teilfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die aber zwischenzeitlich dem privaten Grundstück mit der Flurstücksnummer 3925 zugeschlagen wurde und somit Bestandteil des Baugrundstücks ist.



Bebauungsplan „Leimet II“ von 1983 mit gelb gestricheltem Geltungsbereich der 1. Änderung (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 1.300 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächenzahl GRZ 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 520 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, auf die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch sind die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Verfahrensablauf

10.11.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 mit Erlass örtlicher Bauvorschriften „Leimet II“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und die mit ihr erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Leimet II“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

1.6 Konzept der Planung

Das Grundstück ist im Westen, Süden und Südosten von gewachsener Wohnbebauung aus den 70er und 80er Jahren umgeben. Im Norden und Nordosten entsteht derzeit das Wohnquartier „Leimet III“, in dem mit einem Mix aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern zukünftig bis zu 180 neue Wohneinheiten zur Verfügung stehen werden. Zwischen der gewachsenen Wohnbebauung aus den letzten 50 Jahren und dem verdichteten und flächensparsamen Wohnquartier „Leimet III“ wird das Plangebiet als städtebauliches Gelenk verstanden. Das Bauvorhaben orientiert sich dabei hauptsächlich am Baugebiet „Leimet III“, fügt sich als Bindeglied zwischen Bestand und Neubau städtebaulich ein, berücksichtigt die heutigen Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt zur klimagerechten Stadtentwicklung bei.

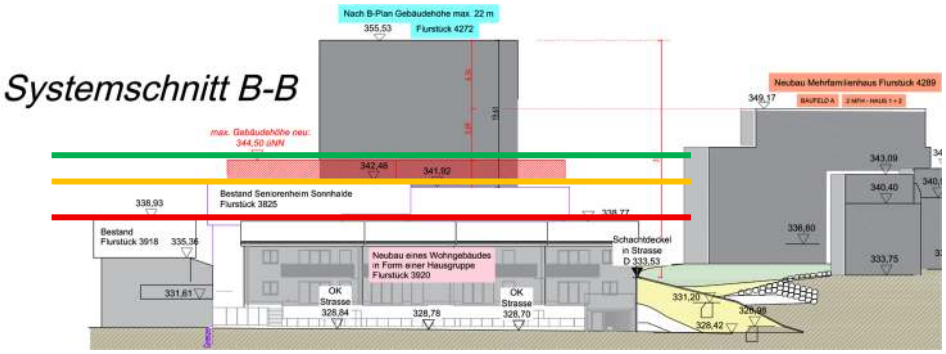
Die Bebauungsplanänderung bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 14 Wohneinheiten vor. Geplant sind Zwei-, Drei- sowie Vierzimmerwohnungen. In Abhängigkeit der Baukosten wird auch ein Anteil geförderter Wohnungen angestrebt. Das zukünftige Gebäude wird die Gebäudehöhe des bestehenden Seniorenpflegeheim um ca. 2 m übersteigen, bleibt aber unterhalb der Gebäudehöhen im neuen Wohnquartier „Leimet III“. Im Systemschnitt B-B (siehe Abbildung unten) ist zu erkennen, wie sich der geplante Neubau in die Höhenlandschaft der Umgebungsbebauung einfügt, ohne sich gegenüber der südlich angrenzenden Nachbarschaft in unangemessener Weise zu überhöhen.

rote Linie: Gebäudehöhe der südlichen Nachbarbebauung

orange Linie: Gebäudehöhe des bestehenden Seniorenheims

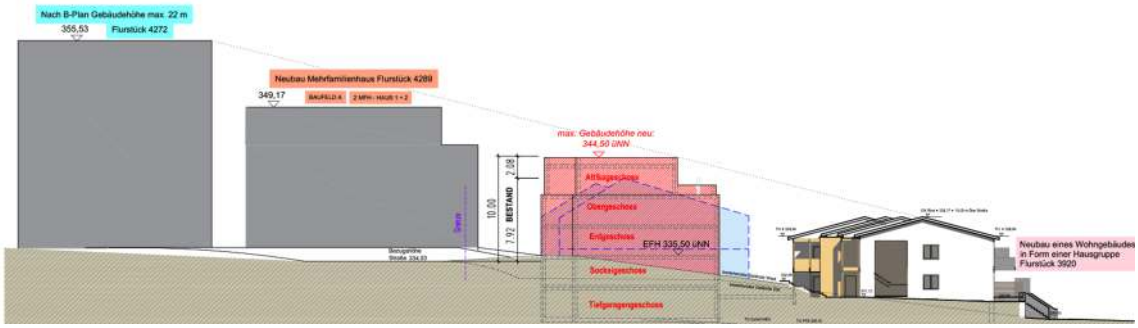
grüne Linie: Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses

graue Flächen: zulässige Gebäudehöhen im Wohnquartier „Leimet III“



Systemschnitt B-B mit Blick nach Norden (Michler Architekten):

Auch die Gebäudegestaltung und äußere Anmutung orientiert sich am Wohnquartier „Leimet III“. Mit einem begrünten Flachdach trägt der geplante Neubau zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen bei. Im Systemschnitt A-A (siehe unten) werden die Gebäudekubatur und die Höhenabwicklung dargestellt. Das rot schraffierte Gebäude stellt den geplanten Neubau dar. Das blau schraffierte Gebäude ist das bestehende Seniorenpflegeheim.

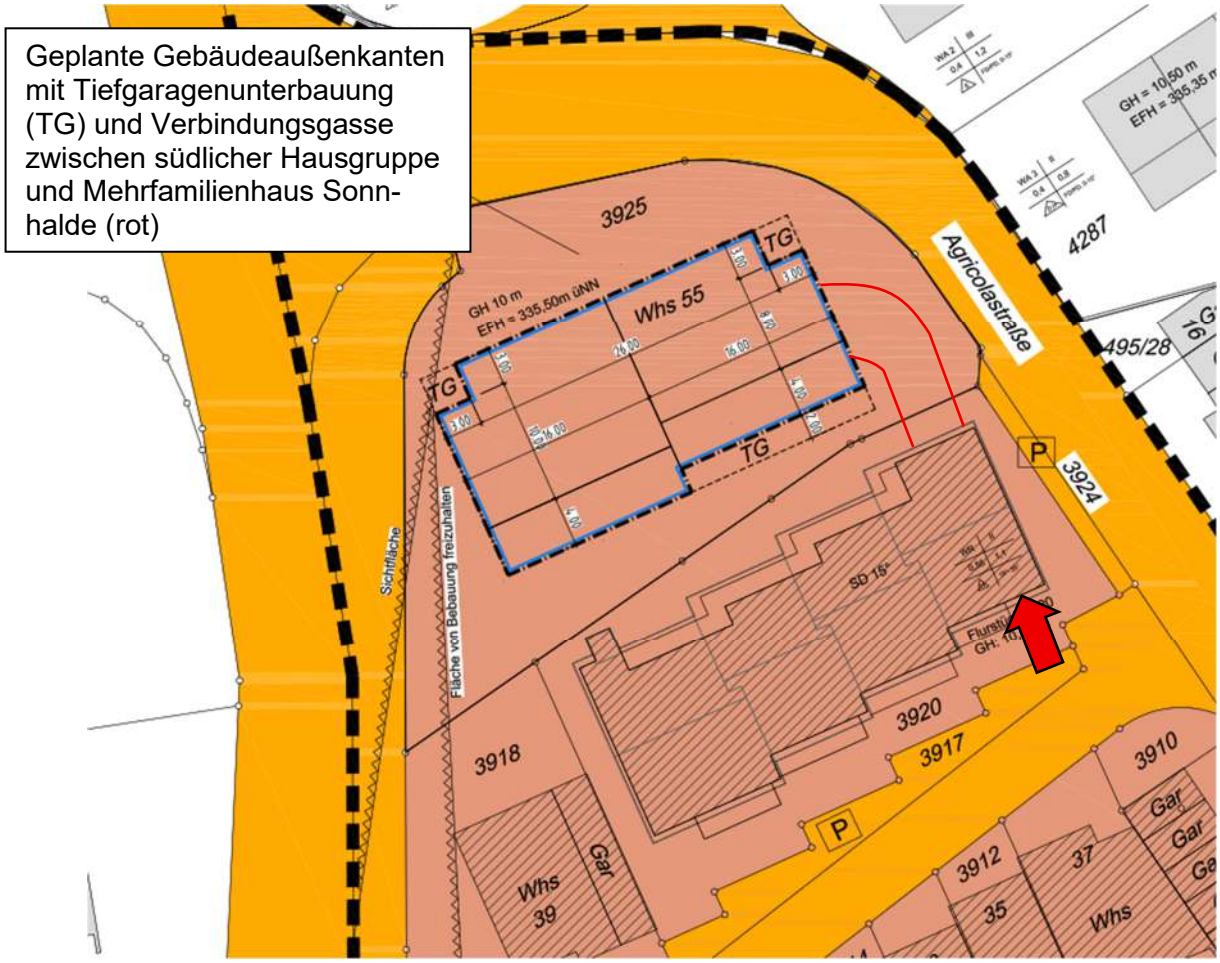


Systemschnitt A-A mit Blick nach Osten (Michler Architekten):

Das geplante Mehrfamilienhaus (rot) vermittelt in der Höhenabwicklung zwischen Bestandsbebauung im Süden und zukünftiger Bebauung im Gebiet „Leimet III“ in städtebaulich angemessener Weise und Dimensionierung. Durch die Lage nördlich der bestehenden Wohnhäuser sind keine erheblichen Einschränkungen in der Belichtung und Besonnung der umliegenden Grundstücke zu erwarten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stellt auf diesem Grundstück die größte Herausforderung dar. Zusätzlich zu den 7 oberirdischen Stellplätzen, die entlang der Agricolastraße geplant sind, ist eine Tiefgarage mit max. 14 Stellplätzen unterhalb des Gebäudes vorgesehen. Das Grundstück liegt direkt an der Kreuzung Agricolastraße / Rippolinger Straße /Sanarystraße. Unmittelbar gegenüber befindet sich die zukünftige Hauptzufahrt in das Wohngebiet „Leimet III“. Eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage würde die Übersichtlichkeit der vorhandenen Einmündungssituation verschiedener Fahrtrichtungen in diesem Bereich sowie die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss beeinträchtigen. Erschwerend kommt hinzu, dass die topographische Höhenlage des Grundstücks die Einfahrt in das Tiefgaragengeschoss erschwert. Südlich des Plangebiets wurde jüngst eine Hausgruppe mit Tiefgarage errichtet. Dieses Bauvorhaben befand sich in derselben Bauherrschaft, wie das der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Im Zuge der Planungen für die kürzlich fertiggestellte Hausgruppe konnte deshalb die Anbindung an eine Tiefgarage im Plangebiet bereits mitgedacht werden. Die Tiefgarage der Sonnhalde soll über die bereits gebaute Zufahrt der südlich angrenzenden Hausgruppe (Flurstück 3923) erschlossen werden. Die Tiefgaragenzufahrt abseits der Agricolastraße ist ausreichend dimensioniert. In der Rückwand der bestehenden

Tiefgarage ist bereits eine Öffnung zur Anbindung der Tiefgarage Sonnhalde baulich vorbereitet. Die Verbindung beider Tiefgaragen erfolgt mit einer nach Norden leicht ansteigenden Fahrgasse. Diese elegante Lösung leitet die Ziel- und Quellverkehre der zukünftigen Bewohner der Sonnhalde weg von dem durch zahlreiche Abzweigungen geprägten Quartierseingang im Bereich der nördlichen Agricolastraße. Im Seitenarm der Agricolastraße werden die Verkehre direkt unter dem ersten Haus in die Tiefgarage abgeleitet. Dadurch wird das Risiko für potentielle Rückstaus im Einfahrtsbereich der Agricolastraße / Rippolinger Straße minimiert und eine verkehrssichere Umgebung gewährleistet.



Lageplan (Michler Architekten) mit Verortung der Tiefgaragenzufahrt (roter Pfeil)

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans von 1983 sind 8 Wohneinheiten als Hausgruppe südlich der Sonnhalde entstanden. Weitere 14 Wohneinheiten sollen nun im Plangebiet errichtet werden. Bereits der bestehende Bebauungsplan lässt für beide Grundstücke insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten (Hausgruppe im Süden mit bis zu 10 Wohneinheiten und im Bereich Sonnhalde bis zu 6 Wohneinheiten) zu. Insgesamt entstehen somit 6 Wohneinheiten mehr als nach bestehendem Baurecht zulässig wären. Dies stellt eine maßvolle Nachverdichtung nach den heute geltenden gesetzlichen Vorgaben dar und erfüllt das Gebot der flächensparenden städtebaulichen Entwicklung. Insgesamt sind in beiden Tiefgaragen 24 Stellplätze (10 Stellplätze für die Hausgruppe und weitere 14 Stellplätze für die Sonnhalde) vorgesehen, weshalb sie als kleine Tiefgarage mit moderater Anzahl von Verkehrsbewegungen zu bewerten ist. Verkehrliche Engpässe oder eine Überlastung der Wohnstraße durch die zusätzlichen Verkehre sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Auch ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehre, die durch die zusätzlichen Wohneinheiten ausgelöst werden, zu einem schalltechnischen Konflikt im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt führen werden. Die Zufahrt ist größtenteils überdacht und aufgrund der Topographie auch teilweise eingehaust und hält aufgrund ihrer Lage unmittelbar am Einmündungsbereich Agricolastraße / Seitenarm den größtmöglichen Abstand zu den umliegenden Wohnhäusern ein. Die Schallemissionen werden aufgrund der baulichen Zufahrtsgestaltung auf ein Minimum beschränkt.

1.7 Erdmassenausgleich

Aus der Abfallvermeidungspflicht des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ergibt sich, dass bei der Ausweisung von Baugebieten, bei denen Erdaushub anfällt, falls möglich, ein Erdmassenausgleich durchzuführen ist. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem Baugesetzbuch und dem Bundes-Bodenschutzgesetz. Ein Massenausgleich am Anfallort ist notwendig, um die wenige vorhandene Deponiefläche möglichst lange nutzen zu können.

Im Plangebiet wird ein Erdmassenausgleich im Rahmen der Möglichkeiten vorgenommen. Es ist jedoch abzusehen, dass eine vollständige Unterbringung des anfallenden Erdaushubs auf dem kleinen Grundstück nicht möglich sein wird. Die überschüssigen Erdmassen werden abtransportiert und je nach Eignung an anderer Stelle eingebracht oder zwischengelagert bzw. auf eine Deponie verbracht. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als Wohngebiet ist davon auszugehen, dass die Erdmassen unbelastet sind und wiederverwendet werden können. Ein Erdmassenausgleichskonzept wird im Rahmen der Baugenehmigung erarbeitet.

2 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Änderung des zeichnerischen Teils, für den der zeichnerische Teil von 1983 mit einem Deckblatt überklebt wird. An den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen, um den aktuellen Herausforderungen und Anforderungen an Städtebau und Klimaschutz Rechnung zu tragen. Zusätzlich werden neue örtliche Bauvorschriften erlassen.

Folgende Inhalte sind Gegenstand der Bebauungsplanänderung:

1. Entfall der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude
2. Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
3. Festsetzung einer max. Gebäudehöhe
4. Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster)
5. Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse
6. Änderung der Bauweise zu „Einzelhaus“ statt „Hausgruppe“
7. Ergänzungen zu Nebenanlagen
8. Ergänzung Stellplatzzone
9. Ergänzung ökologischer Maßnahmen
10. Regelung eines verbindlichen Stellplatzschlüssels
11. Ergänzung örtlicher Bauvorschriften mit Regelungen zur Dachgestaltung, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen, Stellplatzverpflichtung

2.1 Anzahl Wohneinheiten

Im geltenden Bebauungsplan wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Diese Einschränkung sollen in der 1. Bebauungsplanänderung für das Plangebiet ersatzlos entfallen, weil sie bei dem geplanten Mehrfamilienhaus nicht mehr erforderlich ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich (Deckblatt) wird die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 übernommen. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und bereitet im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine maßvolle Nachverdichtung bei gleichzeitig aufgelockerter Siedlungsstruktur mit qualitätsvollen Freiräumen vor. Die Unterbringung der privaten Stellplätze wird einen Teil der Grundstücke einnehmen, insbesondere aufgrund der geplanten Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung (siehe Kapitel Örtliche Bauvorschriften). Dennoch ist eine Unterbringung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken wesentliches Ziel der Planung, so dass die öffentlichen Straßen möglichst frei von ruhendem Verkehr gehalten werden. Die Freiflächen der Gebäude sollen außerdem hauptsächlich für Begrünungsmaßnahmen und für die Bewohner zur Verfügung stehen. Für den Änderungsbereich wird daher festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Die Überschreitung wird durch die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke sowie der Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen minimiert.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der geplanten maximalen Anzahl an Vollgeschossen mit GFZ 1,2 festgesetzt. Es ist ein Attikageschoss geplant, dass als oberstes Geschoss mit einer Grundfläche von max. 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht als Vollgeschoss gilt. Gleichwohl soll es möglich sein, dass die Dachterrassen überdacht werden können, ohne dass diese Terrassenflächen zur Geschossfläche hinzurechnen und damit das oberste Geschoss als Vollgeschoss zu betrachten wäre. Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen, die lediglich überdacht sind, nicht zu berücksichtigen sind.

2.3 Gebäudehöhe

Aufgrund der bewegten topographischen Lage wird die Gebäudehöhe im Plangebiet in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt. Auf diese Weise ist die Höhenentwicklung der Gebäude klar geregelt, unabhängig von eventuellen Abgrabungen oder Aufschüttungen des Erdreichs. Damit untergeordnete, technisch- und konstruktionsbedingte Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien) möglich sind, werden Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhen erlaubt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die Ausgestaltung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des Plangebiets. Hierdurch werden die Lage und städtebauliche Struktur des Hauptgebäudes definiert. In der 1. Bebauungsplanänderung ist eine Tiefgarage geplant, was im Bebauungsplan von 1983 nicht der Fall war. Deshalb ist es notwendig, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu regeln. Es ist städtebauliches Ziel, das Wohngebiet und den öffentlichen Raum weitestgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten, weshalb ein Großteil der nachzuweisenden privaten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden soll. Um dies zu fördern sind Tiefgaragen

und deren Zufahrten unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen im gesamten Plangebiet zulässig.

2.5 Zahl der Vollgeschosse

In Kapitel 1.6 der Begründung wird das städtebauliche Entwurfskonzept beschrieben. Als städtebauliches Gelenk zwischen der Bestandsbebauung und dem neuen Quartier „Leimet III“ nimmt das Bauvorhaben Sonnhalde eine besondere städtebauliche Rolle ein. Es vermittelt in der Höhenstaffelung zwischen überwiegend zweigeschossigem Wohnungsbau der letzten 40 Jahre und dem verdichteten Wohnungsbau der heutigen Zeit. Deshalb werden statt bisher 2 Vollgeschosse nun 3 Vollgeschosse festgesetzt.

2.6 Bauweise

Der geltende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „nur Hausgruppen“ fest. Um das Bauvorhaben als Mehrfamilienhaus planungsrechtlich möglich zu machen, wird festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Damit sind Häuser mit einem Eingang gemeint, die jedoch über mehrere Wohneinheiten verfügen können.

2.7 Flächen für Stellplätze

Im Plangebiet werden zusätzlich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage auch offene Stellplätze in entsprechend festgesetzten Zonen geregelt, um zu vermeiden, dass an verkehrlich oder städtebaulich unerwünschter Stelle Stellplätze vorgesehen werden. Entlang der nördlichen Agricolastraße wird die Stellplatzzone mit einer Breite von 3 m festgesetzt, wodurch ausschließlich Längsparkstände möglich sind und somit unübersichtliches Rückwärtsfahren am verkehrlich anspruchsvollen Einmündungsbereich vermieden wird. Im östlichen Plangebietsrand lässt die festgesetzte Stellplatzzone auch Senkrechtparkstände zu, ergänzt damit das Angebot in der Tiefgarage und ermöglicht die Erfüllung des erhöhten Stellplatzschlüssels (siehe örtliche Bauvorschriften).

2.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 40 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Kleine Nebenanlagen bis 40 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise Geräteschuppen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar z.B. mit Dachüberständen in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig, um die Ver- und Entsorgung im Plangebiet sicherzustellen und nicht zu erschweren.

2.9 Ökologische Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen oberirdische Stellplätze, Wege, Gebäudezugänge, und Zufahrten der privaten Grundstücke mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden oder in die benachbarten Grünflächen ungefasst flächig entwässern. Ebenso müssen in den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sowie Dachflächen begrünt werden. Niederschlagswasser kann dadurch zumindest in geringem Umfang auf dem Grundstück zurückgehalten werden und einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets.

2.10 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan „Leimet II“ bestehenden Gestaltungsvorschriften können rechtlich gesehen nicht in die 1. Änderung übernommen werden, da sie 1983 Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen waren. Seit der Änderung der Landesbauordnung 1995 müssen örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung erlassen werden. Deshalb werden für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Leimet II“ örtliche Bauvorschriften neu erlassen. Damit werden die „Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften“ aus dem Bebauungsplan „Leimet II“ von 1983 für den Geltungsbereich der 1. Änderung „Leimet II“ ersetzt.

2.10.1 Dachgestaltung

Aufgrund der Lage am Hang mit einer guten Aussichtssituation, der guten Ausnutzung des Gebäudes und der geplanten Umsetzung in einer modernen Architektursprache ist das Dach des Hauptgebäudes im Plangebiet als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach oder Pultdach mit einer Dachneigung bis maximal 5° auszubilden. Auch für Carports, Garagen und überdachte Fahrradstellplätze gelten aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen die festgesetzte Dachneigung sowie eine Dachbegrünung.

Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sowie glänzende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), die im Plangebiet generell zulässig sein sollen.

2.10.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

2.10.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die Straßenoberkante aufgenommen. Einfriedungen werden in der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung in ihrer Höhe lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, um größtmögliche Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen zu ermöglichen.

Die Regelungen gelten für reine Einfriedungen. Stützmauern sind hiervon ausgenommen, da diese im Grunde keine einfriedende Funktion ausüben, sondern für die Umsetzung der Planung aufgrund der bewegten Topographie baustatisch notwendig sind. Um die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß Novelle der Landesbauordnung 2023 grundsätzlich ohne Einschränkungen zuzulassen, werden Solarzäune von den einschränkenden Regelungen ausgenommen.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

2.10.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude maximal zwei sichtbare Antennen oder Satellitenantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

2.10.5 Stellplatzschlüssel

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit gilt für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m², da hier davon ausgegangen wird, dass bei kleineren Wohnungen in der Regel nur eine Person wohnt bzw. nur ein Kfz benötigt wird. Die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung ist aus folgenden Gründen notwendig:

<u>Verkehrliche Gründe</u>

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Gerade im vorliegenden Plangebiet, das derzeit nicht direkt durch den ÖPNV erschlossen ist, wird mit einer hohen Anzahl an Privatfahrzeugen gerechnet, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

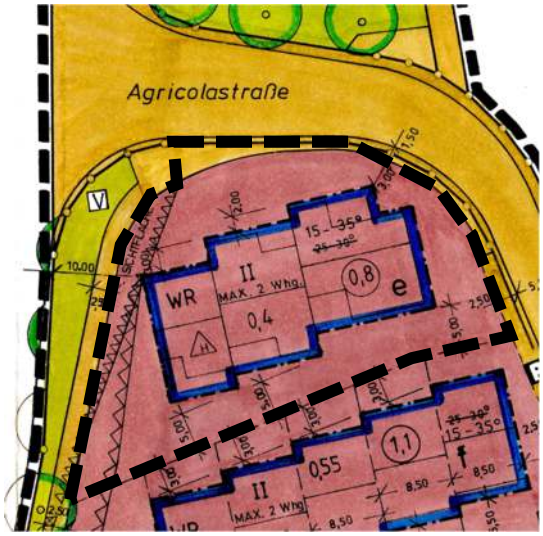
Städtebauliche Gründe

Im Bereich der Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

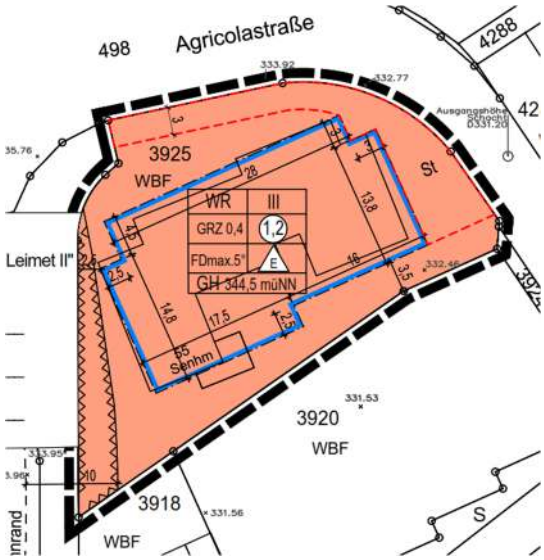
3 VERGLEICH DER PLANZEICHNUNGEN

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird im Folgenden die Planzeichnung des Bebauungsplans 1983 der Planzeichnung der 1. Änderung von 2025 gegenübergestellt:

Planzeichnung 1983:



Planzeichnung 2025:



4 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird heute als Seniorenpflegeheim genutzt und ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Wertvolle oder schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Zwar wird mit der 1. Bebauungsplanänderung ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen, als es bislang der Fall war. Jedoch werden die Höchstgrenzen nach BauNVO für GRZ mit 0,4 und GFZ mit 1,2 eingehalten. Gleichwohl wird die zusätzliche Inanspruchnahme des Schutzguts Boden/Wasser (durch Wege, oberirdische Stellplätze, Tiefgarage etc.) durch die Festsetzung einer Dach- und Tiefgaragenbegrünung, wasserdurchlässiger Oberflächen sowie von Gehölzpflanzungen gemindert.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet werden weitestgehend erhalten. Falls jedoch einzelne Baumfällungen notwendig werden, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen die gesetzliche vorgeschriebenen Rodungszeiträume einzuhalten sind. Negative Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch die Verpflichtung von Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie Anpflanzungen gemindert. Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen, bereits vollständig

erschlossenen und bebauten Bereich. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind ebenfalls nicht zu erwarten. Durch die Planung wird die Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflusst und auch die potenziellen Schallemissionen werden durch die bauliche Ausgestaltung und Lage (siehe Kapitel 1.6 „Konzept der Planung“) weitestgehend minimiert.

Im Ergebnis ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kulturgüter zu rechnen.

5 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Um die Veränderungen der Flächenanteile im Plangebiet besser nachvollziehen zu können, werden hier die Flächenbilanzen gegenüberstellt.

	BPlan von 1983	**1. Änd. 2025**	**Differenz**
Reines Wohngebiet	1.210 m²	1.270 m²	+ 60 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	60 m²	0 m²	- 60 m²
Summe / Geltungsbereich	**1.270 m²**	**1.270 m²**	**-**

Bad Säckingen, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Alexander Guhl

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bad Säckingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Bad Säckingen, den

Bürgermeister
Alexander Guhl

Bad Säckingen, den

Bürgermeister
Alexander Guhl