

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "Altstadt I - Rheintalzentrum",

4. Änderung

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 4 "Altstadt I - Rheintalzentrum" i.d.F. der 3. Änderung vom 17.04.1989 werden für die Grundstücke Flst.-Nr 64 und 63/10 Teil wie folgt geändert:

Bisherige Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 64:

Baugrundstück für den Gemeinbedarf zur Errichtung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Traufhöhe:

a) nördliche Teilfläche 10,00 m

Dachneigung

a) nördliche Teilfläche 30 - 45°

Geschlossene Bauweise

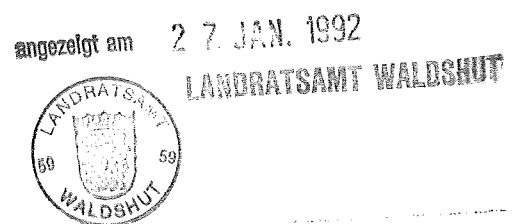
Flächen für Stellplätze in der Tiefgarage

Stellung der baulichen Anlagen

Baudenkmal

Privatweg

Baugrenze zur Abtrennung einer nicht überbaubaren Grundstücksteilfläche



Neue Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 64:

Baugrundstück für den Gemeinbedarf zur Errichtung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Traufhöhe:

a) nördliche Teilfläche 10,00 m

b) südliche Teilfläche 10,00 m

Dachneigung:

a) nördliche Teilfläche 30 - 45°

b) südliche Teilfläche 30 - 45°

Geschlossene Bauweise

Flächen für Stellplätze in der Tiefgarage

Stellung der baulichen Anlagen

Widmung des bisherigen Privatweges als öffentliche Verkehrsfläche

Veränderung der Baugrenzen zur Überbauung der südlichen Teilfläche

Bisherige Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 63/10:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Traufhöhe 10,00 m

Dachneigung 45°

Geschlossene Bauweise

Flächen für Stellplätze in der Tiefgarage

Stellung der baulichen Anlagen

Privatweg

Baugrenze zur Abtrennung einer nicht überbaubaren Grundstücksteilfläche

angezeigt am 27 JAN. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

Neue Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 63/10:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Traufhöhe 10,00 m

Dachneigung 45°

Geschlossene Bauweise

Flächen für Stellplätze in der Tiefgarage

Stellung der baulichen Anlagen

Widmung des bisherigen Privatweges als öffentliche Verkehrsfläche

Veränderung der Baugrenzen zur Überbauung der

- a) östlichen Teilfläche zur Erweiterung der Gaststätte Schützengarten
- b) nordwestlichen Teilfläche zur Erweiterung der Fridolins-Apotheke

Im Gebäudekomplex des St. Marienhauses an der Waldshuter Straße, dem St. Vincentius-Verein gehörend, ist ein Altenheim mit Pflegebetten und eine Krankenanstalt mit dem Status "Sonderkrankenhaus" untergebracht. Die Mehrzwecknutzung vollzieht sich im Wege der Nutzungsverflechtung.

Derzeit sind 80 Betten dem Klinikbereich und 42 Betten dem Altenheimbereich zugeordnet. Die Klinik St. Marienhaus hat sich im Einvernehmen mit den Krankenkassen auf die Behandlung und Rehabilitation alter, gelenk- und wirbelsäulenoperierter oder Schlaganfallgeschädigter Menschen spezialisiert und eingerichtet.

Bei der letzten Brandverhütungsschau wurden im Bereich des Altbaus erhebliche Sicherheitslücken festgestellt.

Die Erfüllung der brandschutztechnischen Auflagen erfordert einen erheblichen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz und würde außerdem bewirken,

- daß 8 Altenheimplätze sowie 12 Altenpflegeplätze wegfallen.
- daß die Abteilung vorübergehend geschlossen werden muß und die Heimbewohner solange außerhalb des St. Marienhauses untergebracht werden müssen.
- daß die Versorgung der Heimbewohner während der Umbaumaßnahme vom St. Vincentiusverein nicht mehr gewährleistet werden kann.

Einer Aufstockung des Gebäudes stehen denkmalschutzrechtliche Belange entgegen. So wird aus der Sicht der Denkmalpflege empfohlen, den wertvollen barocken Dachstuhl, der den Hauptanteil an historischer Substanz darstellt zu erhalten. Hierbei ist es unerheblich, ob der aus denkmalpflegerischen Gründen als erhaltenswert erkannte barocke Dachstuhl der Öffentlichkeit zugänglich und bekannt ist oder nicht.

Als "alternative" Lösungsmöglichkeit kommt die Errichtung eines besonderen Gebäudetrakts auf dem rückwertigen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 64, Waldshuter Straße 4, in Betracht.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Altstadt I - Rheintalzentrum" i.d.F. der 3. Änderung vom 17.04.1989 ist diese Fläche nicht für die Überbauung vorgesehen. Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Ergebnis des städtebaulichen Ideen- und Bauwettbewerbes den die Stadt zu Beginn des Jahres 1973 ausgeschrieben hat.

Aus brandschutzrechtlichen, denkmalschutzrechtlichen und funktionalen Gründen kann eine bedarfsgerechte, leistungsfähige und wirtschaftlich tragbare Versorgung stationär behandlungsbedürftiger alter und kranker Menschen nur durch eine Erweiterung der Klinik St. Marienhaus an dieser Stelle sichergestellt werden. Ziel der Erweiterung ist also nicht die Ausweitung des Bettenangebots, sondern die Verbesserung des medizinischen Versorgungsstandards und des baulichen Brandschutzes sowie die Erhaltung eines Baudenkmales.

Die durch die Verdichtung des Baugebiets (GRZ = Bestand 0,49 und geplant 0,12 = insgesamt GRZ 0,62 sowie GFZ = Bestand 1,59 und geplant 0,46 = insgesamt 2,05) möglichen städtebaulichen Nachteile werden durch das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer traditionsreichen und arbeitsplätze-schaffenden gemeinnützigen Einrichtung ausgeglichen. Die Verdichtung wird darüber hinaus auch dadurch gerechtfertigt, daß durch diesen Erweiterungsbau ein Stück mehr Platzwand geschaffen wird, die sich für den Rudolf-Eberle-Platz vorteilhaft auswirken wird. Hierbei ist ganz wichtig, daß die First- und Trauflinie des Alt- und Neubaus auf der gleichen Höhe gehalten werden. Durch einen Gebäudeversatz soll das Erscheinungsbild der neuen Platzwand noch verbessert werden.

Damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten im rückwärtigen Bereich des St. Marienhauses Bad Säckingen ohne Schwierigkeiten möglich ist, muß die Breite und der Außendurchmesser der Feuerwehrezufahrt den in der Verwaltungsvorschrift für Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 angegebenen Mindestwerten entsprechen. Die Fläche des Innenhofes reicht als Feuerwehrebewegungs- und Aufstellfläche grundsätzlich aus. Ebenso entspricht die Tragfähigkeit der Decke der Tiefgarage der geforderten Brückenklasse.

Der Brandschutzsachverständige hat seine Zustimmung zum Planentwurf i.d.F. vom 02.11.1990 erteilt.

angezeigt am 27.11.1992



.....AMT WALDSHUT

Beim bestehenden Weg im rückwärtigen Bereich der Bezirkssparkasse Bad Säckingen und des St. Marienhauses Bad Säckingen handelt es sich um einen Privatweg den die Privateigentümer dem allgemeinen Verkehr zugänglich gemacht haben.

Für die Herstellung der Feuerwehrezufahrt wird eine gärtnerisch angelegte Teilfläche vom Grundstück Flst.-Nr. 63/10 der Bezirkssparkasse Bad Säckingen beansprucht. Hierdurch und durch die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten kann der Privatweg nicht mehr als ausreichende Erschließung gewertet werden. Der Gemeinderat hat deshalb in öffentlicher Sitzung am 19.11.1990 beschlossen, daß die bereits vorhandene Erschließungsanlage -erweitert um die für die Feuerwehrezufahrt benötigte Teilfläche vom Grundstück Flst.-Nr. 63/10- als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen ist.

Die notwendigen Stellplätze werden in der neuen Tiefgarage auf dem Postgrundstück nachgewiesen. Eine Verbindung zwischen dem St. Marienhaus und der Tiefgarage besteht bereits. Diese Verbindung soll nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden und dazu führen, den Rudolf-Eberle-Platz weitestgehend vom PKW-Verkehr freizuhalten.

Der Innenraum der Gaststätte Schützengarten entspricht nicht mehr den Nutzungsvorstellungen der Eigentümerin. Sie möchte daher die jetzige Freiterrasse überbauen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines eingeschossigen Anbaues mit Glaswänden und Glasdach. Der Erweiterungsanbau tritt ca. 5,50 - 6,50 m vor die jetzige Außenwand und überschreitet um dieses Maß die festgesetzte Baugrenze. Durch Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung geschaffen werden.

Der Erweiterungsanbau soll sich in die Umgebungsbebauung so einfügen, daß das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Teilbereiches nicht beeinträchtigt wird.

Die notwendig werdenden Stellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Weiterhin soll im Zuge der Bebauungsplanänderung der Fridolins-Apotheke eine angemessene Erweiterung ermöglicht werden. Diese ist wegen der beengten Verhältnisse auf eine Erweiterung angewiesen.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines 2-geschossigen Anbaues im rückwärtigen Bereich in konventioneller Konstruktion. Der Anbau ragt ca. 3,40 m vor die jetzige Außenwand und überschreitet um dieses Maß die festgesetzte Baugrenze.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar, da die Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen erhalten bleibt.

Die Infolge der Änderung der baulichen Anlage notwendig werdenden Stellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Stadt Säckingen erreichte bereits in der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts den Umfang der heutigen Altstadt, ihre Stadtmauern umgaben die ganze Siedlung; sie waren überhöht von 2 Türmen: einem als Wellenbrecher dienenden Turm an der Ostspitze der Insel (später Gallusturm) und einem Turm an der Südwestecke der Altstadt (später Diebsturm); ferner von einer Bastion an der Nordwestecke der Altstadt (von der heute keine Spuren mehr erhalten sind) und 2 Tortürmen: einem mächtigen, zinnenbewerten Torturm in der Mitte der Nordflanke (später Steinbrückenturm) sowie dem kleineren (weil fortifikatorisch nicht besonders wichtigen) Au-Torturm.

Die Stadtmauer wurde nach dem großen Stadtbrand von 1272 überarbeitet, teilweise durften sich jetzt die Bürgerhäuser mit ihren Rückfronten darauf stützen.

Nach dem Hochwasser von 1570 war erneut die Ausbesserung und Verstärkung der Stadtmauer nötig. Nunmehr erhielt auch der Gallusturm sein heutiges Aussehen mit den der neuen Geschütztechnik angepaßten Schießscharten mit Stufenlaibung.

angezeigt am 27. JAN. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

Die Torturmanlage an der Steinbrückstraße wurde 1820 abgebrochen, 10 Jahre später, 1830 wurde der nördliche Rheinarm weitgehend eben aufgefüllt, womit Säckingen seine jahrhundertlang innegehabte Gestalt als klösterliche bzw. städtische Insel aufgab und nunmehr endgültig ein Bestandteil des rechten Rheinufers wurde. Bei der Zuschüttung verblieb angeblich die Steinbrücke an ihrem Platz, sie steckt vielleicht heute noch unter dem Boden der Steinbrückstraße.

Im Südbereich des Plangebiets sind noch Überreste der alten Stadtmauer vorhanden. Diese stehen, weil sie die Merkmale des Denkmalbegriffs aufweisen, kraft Gesetzes unter Denkmalschutz. Die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Interesse der Öffentlichkeit die Überreste der alten Stadtmauer für heimatgeschichtliche und archäologische Zwecke zu erhalten gehört zu den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung.

Die durch Alterung im Bestand gefährdete und durch andersartige Anbauten im Erscheinungsbild gestörte alte Stadtmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 53 soll nach Abbruch des eingeschossigen Geschäftshauses allgemein sichtbar und zugänglich gemacht werden. Das Geschäftshaus genießt bis zur Geschäftsaufgabe des jetzigen Inhabers Bestandsschutz.

Bad Säckingen, den 01.07.1991

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister

angezeigt am 27. JAN. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT