

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "DÜRERSTRASSE"

### 1. ALLGEMEIN

Der räumliche Geltungsbereich ist in § 1 der Satzung für den Bebauungsplan Nr. 34 "Dürerstraße" festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,7 ha. Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand, zwischen der Bundesstraße 34 und dem Waldfriedhof an der Dürerstraße. Das Gelände ist unbebaut.

In dem in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Säckingen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Büro Prof. Dipl. Ing. Heck, das im Jahr 1965 mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes beauftragt wurde, wird voraussichtlich im Jahre 1973 die Planaussagen so weit festgelegt haben, daß eine abschließende Behördenbesprechung stattfinden kann.

Da in den letzten Jahren in Säckingen das Angebot an Wohnungen bei weitem nicht der Nachfrage entsprach, wird jetzt durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Voraussetzung geschaffen, fehlende Wohnungen anzubieten. Auch im Hinblick auf die Errichtung des Kurzentrums in Säckingen ist es erforderlich, daß ab 1975 Wohnungen für das Pflege- und Betreuungspersonal bereitstehen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Säckingen sind zum größten Teil vollzogen, das Baugelände aufgefüllt. Wo dies bis jetzt noch nicht erfolgt ist, haben sich die betroffenen Grundstückseigentümer nicht dazu bereit gefunden ihre Grundstücke zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung neu zu ordnen.

Die Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf" ist erfolgt. Dieser Bebauungsplan weist jedoch nach Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung zum überwiegenden Teil nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus.

### 2. ART DES BAUGEBIETES UND DER BAUWEISE

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S. des § 4 BauNVO ausgewiesen. Es soll ausschließlich dem Wohnen dienen.

Es als "Reines Wohngebiet" auszuweisen erscheint wegen der unmittelbaren Nähe der Bundesstraße 34 nicht angebracht. Zur

Herabminderung des Geräuschpegels, der hervorgerufen wird durch die Lärmemissionen der Kraftfahrzeuge die auf der B 34 fahren, wird ein 3,50 m hoher Schutzwall errichtet. Eine zusätzliche Herabminderung des Schallpegels kann durch die Erstellung eines absorbierenden Schallschirmes auf der Wallkrone erreicht werden. Die Stellung der Gebäude und deren verschiedene Höhenentwicklung im Verbund mit der Anlage eines Schallschutzwalles lassen erwarten -und dies ist auch durch das Gutachten der Lenz Planen- und Beraten-GmbH bestätigt worden-, daß die Lärmbeeinträchtigungen durch die B 34 weitgehend ausgeschaltet werden.

Durch die höhere Geschosßzahl von 2 Wohngebäuden ist erreicht worden, daß viel Grünflächen in dem Bebauungsgebiet vorhanden sind. Es wurde Wert darauf gelegt, daß ein Großteil der Parkierungsflächen unterhalb der Erdoberfläche angeordnet werden.

### 3. BAULICHE NUTZUNG

Es werden vier 4-geschossige und zwei 10-geschossige Wohngebäude errichtet. Bei der vorgesehenen Bebauung können ca. 160 Wohneinheiten erstellt werden.

Bei einer Belegungsdichte von 3,3 Personen pro Wohnung können im Gebiet des Bebauungsplanes "Dürerstraße" ca. 530 Personen untergebracht werden. Die Fläche für das Bruttowohnbauland beträgt ca. 2,7 ha. Die Bruttowohndichte demnach ca. 195 Personen pro ha.

### 4. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung knüpft an das bereits vorhandene Straßen- und Entwässerungssystem in der Dürerstraße an. Das Baugelände erhält keine Zufahrt zur B 34. Die Wohnstraße dient nur dem Anliegerverkehr und ist eine Sackstraße. Sie endet mit einer Wendeplatte.

Zusammen mit der Unterflurgarage sind mehr Stellplätze im Bebauungsgebiet eingeplant worden, als gesetzlich vorgeschrieben sind.

Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen betragen voraussichtlich:

a) für den Straßenneubau	ca. DM 250.000,--
b) für Abwasserbeseitigungsanlagen	ca. DM 140.000,--
c) für die Frischwasserversorgung	ca. DM 120.000,--
d) für die Stromversorgung	ca. DM 200.000,--
e) für die Gasversorgung	ca. DM 100.000,--
f) für die Straßenbeleuchtung	ca. DM 30.000,--

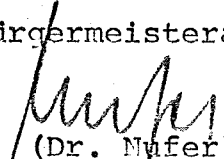
insgesamt ca. DM 840.000,--  
=====

## 5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Gelände befindet sich in einer Hand. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes konnten somit -ohne Rücksicht auf Eigentumsverhältnisse- städtebauliche Belange berücksichtigt werden.

Säckingen, den 24. 9.1973

Bürgermeisteramt



(Dr. Nyfer)  
Bürgermeister