

Erfordernis und Ziel

Die ursprünglich richtige Zuordnung des im Plangebiet festgesetzten Schulgeländes zu den anderen Schulstandorten sowie zur gesamten Ortslage ist durch die bauliche Entwicklung des Stadtteils Obersäckingen nicht mehr gegeben.

Das Schulgelände liegt nunmehr am Westrand seines Einzugsbereichs. Für den Fall eines Grundschulneubaues im Plangebiet würden die Einzugsbereiche der Weihermattenschule (dieser reicht bis zur Lindenmatten/Gaisbühlweg) und der Grundschule Obersäckingen zum Teil einander überdecken.

Somit würde sicherlich die Forderung nach einer anderen Schulbezirksabgrenzung erhoben, um für die Schüler kürzere und sichere Schulwege zu erreichen. Wegen des allgemeinen Rückgangs der Schülerzahlen ist die zweiklassige Jahrgangsführung der dreizügig konzipierten Weihermattenschule aber bereits jetzt gefährdet.

Notwendige zusätzliche Klassenräume für die Schüler des Stadtteils Obersäckingen werden im Hinblick auf die Folgekosten durch einen Um- und Anbau an die Grundschule Obersäckingen an der Heinrich-Hübsch-Straße am wirtschaftlichsten geschaffen.

Damit ist die im Bebauungsplan "Häflä" festgesetzte Gemeinbedarfsfläche "Schule" entbehrlich; der Schulstandort braucht nicht länger vorgehalten zu werden.

Aufgrund der unverändert großen Nachfrage soll der größte Teil dieser Fläche dem Wohnungsbau vorbehalten werden.

Die erhebliche Wohnungsnachfrage ist insbesondere auf die starke Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung (steigender Anteil der Alleinstehenden) und die dadurch bedingte steigende Zahl kleiner Haushalte, zum andern auf den Wunsch nach einer Verbesserung bzw. Veränderung der jeweiligen Wohnungssituation zurückzuführen.

Unverändert groß ist auch die Nachfrage nach Wohneigentum. Hier liegt der Schwerpunkt bei den eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei den Familienheimen.

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.

Es besteht daher ein dringender Bedarf an Bauplätzen. Dieser Bedarf kann derzeit in Bad Säckingen in stadtnaher Lage nicht mehr gedeckt werden, da die festgesetzten Baugebiete bereits ausgenutzt sind bzw. mit ihrer Ausnutzung in absehbarer Zeit gerechnet werden muß.

Vorgesehen sind:

Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, sowie 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Mietwohnungen

Zur Verbesserung des Spielplatzangebotes und im Interesse der Gesundheit der Kinder und zur Förderung ihrer Entwicklung ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3154/1 die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der raumordnerisch erwünschten Konzentration der Siedlungsentwicklung wird somit durch eine verdichtete Bebauung Rechnung getragen. Auf die von der Bebauung beanspruchten Flächen kann aus ökologischen Gründen verzichtet werden.

Um dem anhaltenden dringenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen, sollen im Interesse einer höheren Ausnutzbarkeit die Grundstücke Flst.Nr. 462/1 u. 462 mit 2-geschossigen Gebäude bebaut werden können.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung geht eine der letzten Freiflächen zwischen dem engeren Stadtgebiet von Bad Säckingen und Obersäckingen verloren, nämlich eine mit Obstbäumen bestandene Wiese.

Als Ausgleichsmaßnahme sind gegenüber dem jetzigen Bestand doppelt soviel einheimische Obstbäume zu je 50 % entlang der öffentlichen Straßen und auf den Privatgrundstücken anzupflanzen.

Vorplätze und private Verkehrsflächen werden mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen befestigt.

Damit die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets durch die mit dem Verkehr auf der stark befahrenen B 34 verbundenen Immissionen nicht unzumutbar belästigt oder gesundheitlich geschädigt werden, wird als Abschirmung eine Zwischenzone als Mischgebiet festgesetzt.

Hierbei wird angestrebt, den unmittelbar an die Lärmquellen angrenzenden Bereich mit Betriebsgebäuden eines Kfz.-Betriebs, die als Schutzmauer wirken, zu bebauen. Ferner wird entlang der Nordgrenze des Betriebsgrundstücks der Kfz-Reparaturwerkstatt ein von der Bebauung freizuhaltender Grünstreifen festgesetzt, der zu bepflanzen ist (Pflanzgebot). Die Geländehöhe ist vor der Bebauung festzulegen. Nach Möglichkeit sollen mit dem Aushub bereits Bodenmodellierungen im Bereich des Pflanzgebots erstellt werden, die den Übergang in das Wohngebiet kennzeichnen. Eine Wallschüttung ist nicht zulässig.

Ferner wird das vom TÜV Südwest erstellte Schallschutzgutachten vom 31.01.1991 zum Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden wird die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet.

Für die Wohnanlagen östlich und westlich der geplanten Stichstraße besteht die Pflicht zur Herstellung von 94 Stellplätzen. Hiervon können (19 und 48) 67 Stellplätze in den geplanten Tiefgaragen untergebracht werden. Die restlichen 27 notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken und zwar nur auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen herzustellen. Durch die unterirdische Unterbringung eines Teils der Kraftfahrzeuge ergeben sich teilweise verkehrsfreie Hofbereiche.

Aufgrund der Höhendifferenzen innerhalb des zu bebauenden Geländes (bis zu 4,30 m) werden die Verkehrsanschlüsse für die Tiefgarage im tiefer gelegenen südlichen Teil des Baugeländes angeordnet.

Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße verbindet die Fridolinstraße mit der B 34, von der eine Wohnstraße abzweigt. Das Neubaugebiet wird durch diese Wohnstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Zur Reduzierung der Emissionen und der Gefahren durch den Fahrzeugverkehr wird die Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Um den Aufenthaltscharakter des verkehrsberuhigten Bereiches deutlich werden zu lassen, sind entsprechende bauliche und gestalterische (Fahrbahnverengungen und Pflanzgebot für Einzelbäume) Maßnahmen festgesetzt.

angezeigt am

21. MAI 2003



LANDRATSAMT WALDSHUT

Anschließend an die Wendeanlage am Weg "Klein Zelgli" wird ein Standort für Container für wiederverwertbare Abfälle festgesetzt. Um Beeinträchtigungen - die von den Containern auch bei bestimmungsgemäßer Benutzung durch das Publikum ausgehen können- auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird der Aufstellplatz eingepflanzt.

Die zur Verwirklichung des Änderungsplans erforderlichen Grundflächen sind von der Stadt Bad Säckingen bereits erworben worden. Diese Flächen sind unbebaut. Die Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden setzen die Stadt Bad Säckingen in den Stand, die städtebauliche Planung sofort durchführen zu können.

Weitere Kosten werden durch die Herstellung der Straßen, einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung entstehen. Diese betragen voraussichtlich:

| | | |
|---------------------|----|------------|
| Grunderwerb | DM | 30.000,-- |
| Straßenbau | DM | 165.000,-- |
| Straßenbeleuchtung | DM | 5.000,-- |
| Straßenentwässerung | DM | 250.000,-- |
| Kinderspielplatz | DM | 60.000,-- |
| | | <hr/> |
| Insgesamt | DM | 510.000,-- |
| | | <hr/> |

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.

| | | |
|--|----|------------|
| Erschließungsbeiträge aus beitragsfähigem Erschließungsaufwand | DM | 400.000,-- |
| Kostenbeteiligung Dritter | DM | -,-- |
| | | <hr/> |
| Einnahmen insgesamt | DM | 400.000,-- |
| | | <hr/> |

Bad Säckingen, den 12.10.1992

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister

angezeigt am

2. 11. 1992



BÜRGERMEISTERSAMT WALDSHUT