

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 32 "Innere Wegäcker", 4. Änderung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Klinikneubau auf dem Grundstück Flst.-Nr. 697 hat sich gezeigt, daß im Bereich des Anschlusses des Grundstückes an die Weihermattenstraße nicht alle notwendigen Stellplätze für die Kliniknutzung untergebracht werden können. Daher sollen 48 weitere KFZ-Stellplätze am Fahrbahnrand der Zähringer Straße hergestellt werden. Um die Funktionsfähigkeit des Straßennetzes im Baugebiet "Innere Wegäcker" zu verbessern, werden Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Ferner sollen durch bauliche und verkehrslenkende Maßnahmen (Fahrbahnverengung, Einbahnstraßenregelungen usw.) Verkehrsverbesserungen erzielt werden.

Um den Anforderungen seitens des Brand- und Katastrophenschutzes nachzukommen, sind die rückwärtigen Grundstücksteile der Klinik mit den öffentlichen Verkehrsflächen zu verbinden, so daß für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet ist und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Schaffung neuer Plätze im Pflegeheimbereich, die personelle Verstärkung der Sozialstation, sowie die verstärkte Einbeziehung des ehrenamtlichen Engagements bei der Versorgung pflegebedürftiger alter Menschen, führte zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen im geplanten Altenwohnheim und zwingt zur Umorientierung. Angesichts des erheblichen Wohnungsfehlbestandes, der zusätzlich durch den nach wie vor nicht abreißenden Zustrom von Aus- und Übersiedlern, sowie von Asylanten ständig zunimmt, wurde die Planung darauf ausgerichtet, außer dem Altenwohnheim auch artverwandte Nutzungen zuzulassen. Das Konzept sieht die Errichtung von 30 Wohneinheiten für nicht pflegebedürftige ältere Menschen vor, die -ungeachtet der vom Heim zur Verfügung gestellten Betreuungsdienste- grundsätzlich einen selbständigen Haushalt führen, sowie die Errichtung von ca. 60 Wohneinheiten.

Die Realisierung der Bebauung macht eine Änderung der im Bebauungsplan "Innere Wegäcker" für das Grundstück Flst.-Nr. 697/11 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Für das Baugrundstück wurden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschoße getroffen. Diese Regelung dient der höhenmäßigen Staffelung der Baukörper und der Angleichung an die Höhe der benachbarten Klinikbauten.

Von dem auf der Baufläche der Klinik vorhandenen Baubestand sollen 28 Bäume entfernt werden. Es handelt sich hierbei um 17 Bäume, die mit Verordnung vom 22.05.1989 durch das Landratsamt Waldshut zum geschützten Grünbestand erklärt wurden. Darüberhinaus muß der auf der Baufläche der Wohnanlage vorhandene, jedoch gering zu bewertende Baumbestand, weitgehend beseitigt werden.

Das Landratsamt -Amt für Umweltschutz und Abfallwirtschaft- Waldshut, ist in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten nach näherer Überprüfung zu dem Ergebnis gekommen, daß die beabsichtigten Maßnahmen grundsätzlich zugelassen werden können. Die betreffenden Bäume sind teilweise geschädigt bzw. in ihrer Vitalität sehr eingeschränkt und sollen ferner aus Konkurrenzgründen für benachbarte Bäume beseitigt werden.

Zur Verbesserung des Spielplatzangebotes soll auf dem Grundstück Flst.-Nr. 699/4 südlich des bestehenden Rot-Kreuz-Heimes ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt werden.

Das Grundstück Flst.-Nr. 715 ist im Bebauungsplan "Innere Wegäcker" in der 3. Änderungsfassung als Mischgebiet ausgewiesen. Das bisher industriell genutzte Werksgebäude auf diesem Grundstück soll zukünftig für den Möbeleinzelhandel genutzt werden.

angezeigt am 21. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

Für die Nutzungsänderung muß die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von bisher "Mischgebiet" in "Sondergebiet/Möbelmarkt" geändert werden.

Diese Änderung soll nur für den westlichen Teil des Betriebsareales gelten. Der östliche Teil soll als "Parkplatzfläche" im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die verkehrsmäßige Erschließung des zukünftigen Möbelmarktes soll über den Keltenweg erfolgen. Zu diesem Zweck soll der südliche Teil des Keltenweges nach Osten verbreitert werden, um einen zügigen Verkehrsfluß auf das Möbelmarkt-Grundstück zu gewährleisten. Ferner kann durch diese Verkehrsführung die bestehende Zu- und Ausfahrt östlich des Betriebsgebäudes zur B 34 geschlossen werden. Auf dem Betriebsareal wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Im Interesse der Immissionsverträglichkeit zur nördlichen Wohnbebauung ist auf der Nordseite des Möbelmarktareals eine Lärmschutzwand zu errichten. Dadurch soll eine unzumutbare Geräuschbelastung durch den an- und abfahrenden Kundenverkehr des Möbelmarktes vermieden werden. Die Ausgestaltung der Lärmschutzwand (entsprechend DIN 18005) ist im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Um den abfahrenden Kundenverkehr aus dem nördlichen Wohngebiet fernzuhalten, soll bei der Ausfahrt am Keltenweg ein Linksabbiegegebot zur B 34 angeordnet werden.

Auf dem Grundstück steht eine Linde, die durch Verordnung des Landratsamtes Waldshut vom 17.11.1986 zum Naturdenkmal erklärt wurde. Diese wird mit einem Erhaltungsgebot in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies gilt auch für einen Nußbaum an der nördlichen Grundstücksgrenze und zwei erhaltenswerte Bäume entlang des Keltenweges.

#### Auswirkungen:


Durch die Ausweisung von Stellplätzen entlang der Zähringer Straße, sind unangemessene Störungen durch Lärm und Abgase auf die umliegende Bebauung nicht zu befürchten, da diese Stellplätze nicht dem Kurzzeitparker, sondern überwiegend dem Personal zur Verfügung stehen. Eine mögliche Überlastung des Straßenraumes durch den ruhenden Verkehr ist auf fehlende Stellplätze bei der Altbebauung zurückzuführen, und kann nicht als Argument gegen eine Neubebauung des ehemaligen Krankenhausgrundstückes verwandt werden.

Bezüglich der Festsetzung eines "Sondergebietes/Möbelmarkt", ist die Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee nach eingehender Überprüfung zu der Einschätzung gelangt, daß von dem geplanten Objekt keine negativen raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere auf das Kerngebiet und das innerstädtische Sanierungsgebiet von Bad Säckingen, ausgehen werden. Das Projekt steht nach Auffassung des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee auch nicht im Widerspruch zum Regionalplan.

Die Kostenbeteiligung der Stadt für die Herstellung der Stellplätze und des Spielplatzes, sowie der Verbreiterung des Keltenweges, wird voraussichtlich DM 300.000,-- betragen.

Bad Säckingen, 11.03.1992

Bürgermeisteramt

  
(Dr. Nufer)  
Bürgermeister

angezeigt am 21. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT