

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 "Kloster"

1. ALLGEMEIN

Die Stadt Bad Säckingen verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1956 und einen überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf, Bearbeitungsstand September 1982

Der Flächennutzungsplanentwurf wurde am 26.06.1975 mit den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden erörtert. Vorgetragene Bedenken und Anregungen wurden in das Planwerk übernommen.

Durch die Errichtung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen hat sich die Aufstellung des Flächennutzungsplans zwangsläufig verzögert. Da der vorhandene Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Bad Säckingen für sich allein nicht mehr genehmigungsfähig war und gemäß § 61 Abs. 4 Nr. 1 GemO die vorbereitende Bauleitplanung auf den Gemeindeverwaltungsverband übergegangen ist, wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Säckingen mit den Flächennutzungsplanentwürfen der Mitgliedsgemeinden des Verwaltungsverbandes abgestimmt und überarbeitet.

Die Teilflächennutzungsplanentwürfe der Stadt Bad Säckingen und der Teilverwaltungsräume Murg, Herrischried und Rickenbach sind fertiggestellt. Nach dem die Teilflächennutzungspläne zu einem gemeinsamen Plan zusammengestellt wurden und eine zusammenfassende Textfassung erarbeitet wurde, sind die Arbeiten am Gesamtflächennutzungsplan des Verwaltungsraumes gleichfalls abgeschlossen.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Säckingen hat in der öffentlichen Sitzung am 16.02.1981 den gemeinsamen Flächennutzungsplanentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Gesamtflächennutzungsplans wird im Frühjahr 1983 erneut mit allen beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden erörtert.

Der Flächennutzungsplanentwurf des Verwaltungsraumes Bad Säckingen hat somit einen Stand erreicht, der es erlaubt, verbindliche Aussagen für die Beurteilung anstehender Bebauungsplanentwürfe im gesamten Verwaltungsraum zu machen.

Bebauungsplan-~~Änderung~~-~~Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 1 0. JUNI 1983



Anlage zum Schreiben vom 31.05.1983

Korrektur und Ergänzung des Erläuterungsberichtes zum
Bebauungsplan der Stadt Bad Säckingen Nr. 51 "Kloster"

Der Erläuterungsbericht für den Bebauungsplan Nr. 51 "Kloster"
wird unter 2. Lage, Größe, Art und Nutzung des Plangebietes auf
Seite 5 ab Absatz 1 wie folgt ergänzt und geändert:

Ältere Gebäude, die aufgrund von veränderten Nutzungen
und Funktionen aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr
saniert werden können, werden abgetragen. Auf diesen Grund-
stücken sowie auf den noch vorhandenen unbebauten Grund-
stücken, insbesondere im Zentrum des Planungsgebietes, wird
eine neue Bebauung vorgeschlagen.

Diese Wohnbebauung bildet mit der Anlage von größeren Haus-
gruppen neue aufgelockerte Straßenräume. Die Überschreitung
der Höchstwerte des zulässigen baulichen Maßes nach § 17
Abs. 1 Spalte 3-5 BauNVO für die Grundstücke Lgb.Nr. 412/1,
412/3, 413/1, 414, 414/1, 416/3 ist durch besondere städte-
bauliche Gründe gerechtfertigt. Die Lage der Baugrundstücke
in mittelbarer Nähe der Bad Säckinger Altstadt mit allen in
kürzester Zeit zu erreichenden Infrastruktureinrichtungen
erlauben, ja erfordern, die gleiche Verdichtung der Bebauung
wie in der Innenstadt selbst. Die Konzentration der Bebauung
und die Zusammenlegung der Wohnflächen auf wenige Gebäude er-
möglicht die Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen mit
entsprechend gestalteten Freiflächen wie Ruhezeiten, Kinderspiel-
plätzen und Grünflächen. Durch die Anordnung und Gliederung
der Baukörper und durch die großzügig angelegten Freiräume
werden optimale Wohnbedingungen für die Anwohner geschaffen.
Es wurde Wert darauf gelegt, daß gegenseitige Beeinträchtigungen
so gut wie möglich vermieden werden. Durch die Anlage von
Stellplätzen in Tiefgaragen wird die Wohnruhe innerhalb des
zentralen Baugebietes wesentlich verbessert.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im gesamten Geltungsbereich wird auf 5 Geschosse begrenzt.

Durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl können mehr Wohneinheiten geschaffen werden, so daß mehr Einwohner der Stadt Bad Säckingen in die Lage versetzt werden, zentrumsnah zu wohnen. Die Verdichtung der Bebauung in den Innenstadtbereichen entspricht stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielsetzungen, nach denen der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern auf verkehrsgünstig gelegenen Flächen ermöglicht werden soll.

Absatz 2 Seite 5 ff. bleiben unverändert.

W 116.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, um den Bedarf an stadtnahen Wohnungen zu decken und um kleineren Gewerbebetrie- ben Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Ordnung der Nut- zungen soll eine einwandfreie städtebauliche Lösung ermöglichen. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und die Anregungen des Preisgerichts vom 22.08.1978 zugrunde. Diese Bebauungsvorstellungen wurden im Flächennutzungsplan als Stadtentwicklungsziel festgelegt. Die für das neue Wohngebiet bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen sind in angemessener Entfernung vorhanden. Durch die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten können 138 Wohneinheiten geschaffen werden. Bedarfs- faktor für die Nachfrage nach Neubauwohnungen ist hauptsächlich die Vergrößerung der Zahl der Haushalte, die zum Teil auf die Al- tersstruktur der Bevölkerung zurückzuführen ist (Alleinstehende), die Bevölkerungszunahme und der Abbau des örtlichen Versorgungsmangels für bestimmte Personengruppen (z.B. Auszubildende an der Krankengymnastik- und Massagenschule usw.).

2. LAGE, GRÖSSE, ART UND NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt zentral innerhalb des gesamten Stadt- bereiches und schließt mittelbar, nur getrennt durch die Trasse der Bundesbahn, an den Stadtkern an. Durch die Neuordnung des Bebauungsplangebietes wird auch der bauliche Verbund vom Kurge- biet zur Altstadt wesentlich aufgewertet.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 6,70 ha. Hiervon sind innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

Mischgebiet (MI)	5,05 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,55 ha
Grünflächen	<u>0,10 ha</u>
Insgesamt	6,70 ha

Die bestehende Bebauung -es handelt sich hier überwiegend um Mehrfamilienwohnhäuser und gewerbliche Gebäude- wurde zum größten Teil in ihrem Bestand festgeschrieben. Eine Überplanung der be- stehenden Bebauung erfolgte dort, wo diese in ihrer Substanz oder von ihrer Nutzung längerfristig nicht mehr dem Ziel für die Ent- wicklung dieses Gebietes entsprach. ~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 10. JUNI 1983



Für die Bebauung gilt eine Beschränkung auf eine Höhenentwicklung von fünf Geschossen; sie bildet eine ruhige Silhouette inmitten der unterschiedlich gestalteten Randbebauung. Die vorgeschlagene Wohnbebauung im zentralen Bereich des Plangebietes bildet mit der Anlage von grösseren Hausgruppen neue aufgelockerte Straßensräume. Die Überschreitung der Höchstwerte des zulässigen baulichen Masses für das Grundstück Lgb. Nr. 414 ist durch besondere städtebauliche Gründe (Kubatur des Gebäudes) gerechtfertigt und wird durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Autohauses Haid (Lgb.Nr. 417, 418, 420, 420/1 und 420/2) soll entlang der Güter- und Bergseestrasse ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Hier soll nicht nur ein in seiner Gestaltung attraktives Gebäude errichtet sondern gegenüber dem Bahnhof ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Dies kann nur mit einem in seinen Abmessungen grossen Baukörper erreicht werden. Um dies zu ermöglichen muss die GRZ und die GFZ erhöht werden. Diese höheren Werte werden als Ausnahme vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung einer Tiefgarage im nördlichen Bereich des Baugrundstücks mit Park- und Gründeck (Kinderspielplatz). Als Vergünstigung für die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Unterbringung der Garagen werden die Garagengeschosse für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet; vielmehr werden die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlage dem Baugrundstück angerechnet.

Im Bereich des Mischgebietes A und B sind geringfügige bauliche Erweiterungen möglich. Eine Auslagerung der dort vorhandenen gewerblichen Betriebe ließ sich auch längerfristig nicht erreichen. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im Bereich des Mischgebietes durch geringfügig auftretende Emissionen aus dem Mischgebiet A und B sind nicht zu erwarten.

Die Parkanlage der ehemaligen Villa Mutter wird mit ihrem erhaltenswerten Baumbestand öffentliche Grünanlage. Da es städtebauliches Ziel ist, diese Situation auf Dauer zu erhalten und die Grünflächen parkartig anzulegen, ist die Festsetzung für Bepflanzungen (Pflanzgebot) und für die Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung) erforderlich. Ebenso soll das durch Bäume bestimmte Erscheinungsbild der Güterstraße durch Festsetzung einer Pflanzbindung geschützt werden.

Durch die zwingende Festsetzung von Tiefgaragen soll eine Beeinträchtigung des besonderen städtebaulichen Erscheinungsbildes dieses Teilbereiches durch parkende PKW auf ebenerdigen Stellplätzen weitgehend ausgeschlossen und die Erhaltung der Wohnruhe und eine ausreichende Bepflanzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die in der Zeichnung (Teil III) dargestellten Stellplatzzahlen geben das Fassungsvermögen der Tiefgaragen an und nicht die Stellplatzverpflichtung nach LBO. Damit aber wird der Stellplatzbedarf im üblichen Rahmen befriedigt. Ein evtl. vorhandener Restbedarf für die sich aus der LBO ergebenden Stellplatzforderung müssen die Bauherren auf den eigenen Flächen erfüllen.

3. ERSCHLIESSUNG

Waldshut-Tiengen, den 10. JUNI 1983

Die äussere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von den bestehenden Straßen:



Im Norden durch die Friedrichstraße (B34),

im Westen durch die Bergseestraße,

im Süden und Osten durch die Güterstraße.

Die innere Erschließung ist durch öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen gegeben.

Die Haupterschließung für den mittleren Bereich des Bebauungsplanes erfolgt durch den Ausbau einer bestehenden Straße, die von der Bergseestraße in das Wohngebiet führt und einen erweiterten Neubau dieser Straße. An dieser Straße liegen Zufahrten zu Tiefgaragen. Es ist vorgesehen, einige Erschließungsanlagen innerhalb des Planungsgebietes nach § 42/4a Straßenverkehrsordnung auszubilden. Durch entsprechende Gestaltung der Verkehrsräume soll eine größtmögliche Verkehrsberuhigung erzielt und die Wohnqualität verbessert werden.

Durch das Öffnen des Parkes der ehemaligen Villa Mutter ist eine reizvolle fußläufige Verbindung zur Stadtmitte gegeben.

Das zukünftige Baugebiet kann ordnungsgemäß entwässert werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Versorgung mit elektrischer Energie sind gesichert.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen betragen voraussichtlich:

a) für Straßen- und Wegebau	DM	960.000,--
b) für die Abwasserbeseitigungsanlagen	DM	100.000,--
c) für die Frischwasserversorgung	DM	84.000,--
d) für die Gasversorgung	DM	70.000,--
e) für die Straßenbeleuchtung	DM	20.000,--
f) für die Stromversorgung	DM	60.000,--

INSGESAMT DM 1.294.000,--

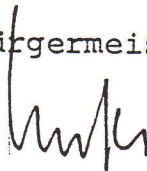
=====

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für erforderlich werdende Umlegungen, Grenzregulierungen und Enteignungen, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Bad Säckingen, den 21.03.1983

Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
genehmigt

Landratsamt Waldshut

Waldshut-Tiengen, den 10. JUNI 1983

