

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 52/57 "KURGEBIET-HAMMERMATTEN",
4. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Bad Säckingen hat am 23.4.1990 beschlossen, daß die bisher nach den Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Bad Säckingen Nr. 52/57 "Kurgelbiet-Hammermatten" i.d.F. der 3. Änderung vom 1.2.1988 für den nördlichen Teil des Plangebietes (Flst.Nr. 606 und 3872) zulässigen baulichen Nutzungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wie folgt geändert werden:

- | | | | |
|----|--|----------|------------------------|
| a) | Von bisher "SO/Kurgelbiet" | in | "SO/Klinikgelbiet" |
| b) | von bisher "GRZ 0,4"
von bisher "GFZ 0,8" | in
in | "GRZ 0,5"
"GFZ 1,0" |
| c) | von bisher "Z II + I U + I D" | in | "Z IV" |

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde erforderlich, weil die bisherigen Bebauungsvorstellungen "Ausweitung der Quartierangebote, Gewährleistung preisgünstiger gut ausgestatteter Beherbergungsmöglichkeiten nicht nur für Kurgäste sondern auch für deren Besucher und für Feriengäste sowie Errichtung von Fachkrankenhäusern zur Versorgung von speziellen Erkrankungen (offene Badekuren) nicht realisiert werden konnten, da sich die Annahmen über die Entwicklung der offenen Badekuren nicht bestätigt haben. Dies fordert neue Zielsetzungen.

Im Rahmen der weiteren Überlegungen hat sich jetzt der Gemeinderat für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Eggbergklinik mit ca. 130 Betten und sonstigen Räumen entschieden.

Die Eggbergklinik Bad Säckingen GmbH -Fachklinik für Lymphologie- ist jetzt in einem Gebäude untergebracht, das als Appartementhotel geplant war und nur Zweibettzimmer hat.

Die steigende Zahl von Krankenhausfällen, die veränderte Patientenstruktur und die differenzierteren und schwierigeren Krankheitsbilder lassen es dringend geboten erscheinen, nicht nur das medizinische, sondern auch das räumliche Angebot an dem neuesten Standart auszurichten.

Optimale zukunfts gesicherte Patientenzimmer, ausreichende ansprechende Arbeitsplätze für Personal und Therapie, Pflege und Diagnostik usw. optimale Funktionalität sowie Möglichkeiten der von den Kranken- und Rentenversicherungsträgern geforderten gesundheitserzieherischen Maßnahmen sind nur durch einen Klinikneubau möglich.

Neben diesen privaten Wünschen eines Investors ergab sich ein öffentliches Interesse an der Planung sowohl aus der Erhaltung einer Arbeitsplätze schaffenden Fachklinik als auch aus der Möglichkeit die kurörtliche Entwicklung der Stadt Bad Säckingen zu stützen und fortzusetzen.

Die Eigentümer der Anliegergrundstücke haben ihre Grundstücke in Kenntnis der Nutzungsmöglichkeiten der Bauflächen des nördlich angrenzenden Teilgebietes (Flst.Nr. 606 und 3872) erworben. Maßgebend war zur Zeit der Erteilung der Baugenehmigung für ihre Wohngebäude der Bebauungsplan "Kurgelbiet-Hammermatten" i.d.F. der 2. Änderung vom 4.12.1978. Danach war für den o.a. Teilbereich festgesetzt:

- Die Art der zulässigen baulichen Nutzung als "SO/Hotel"
- das Maß der zulässigen baulichen Nutzung mit "GRZ 0,5" und "GFZ 1,8"
- die Zahl der Vollgeschosse mit "IV"

Die Nutzungsmöglichkeiten, die sich durch die Umwandlung dieses Teilgebiets in "SO/Klinikgebiet" in Bezug auf das Maß der Nutzung nach Geschößzahl, Grund- und Geschößflächenzahl ergeben, liegen innerhalb dieses Rahmens. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kurgebiet-Hammermatten" wirkt sich somit auf die Rechtsposition der Anlieger nicht nachteilig aus.

Aufgrund der während der Bürgeranhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bettenstrakt um ca. 7,50 m und der ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Funktionstrakt um ca. 3,75 m verkürzt worden.

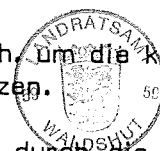
Durch eine differenzierte Gebäudeform mit allseitig geneigten Dachflächen sowie durch eine zweckmäßige Höhenlage und Geländeausformung soll der Eingriff in die Landschaft durch den Großflächenbau gemindert werden.

Ferner ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3872 im Interesse der Landschaft sowie gegen Einblick und als Trennung zwischen dem SO/Klinikgebiet und dem anschließenden Allgemeinen Wohngebiet eine Schutzpflanzung anzulegen.

Die Schutzpflanzung ist mit dem bereits vorhandenen Heckenbewuchs (naturgeprägte Biotoptypen) im Bereich der Schneckenhalde zu vernetzen.

angezeigt am 15. JULI 1991

Die Neuansiedlung ist gerade an diesem Standort erforderlich, um die kurörtliche Entwicklung der Stadt Bad Säckingen zu stützen und fortzusetzen.



LANDRATSAMT WALDSHUT

Die Immissionssituation im Planbereich verschlechtert sich durch die Änderung der zulässigen baulichen Nutzung von bisher "SO/Kurgebiet" in "SO/Klinikgebiet" nicht.

So entspricht der Störungsgrad der seit 15 Jahren bestehenden Fachklinik für Lymphgefäßkrankungen am Schwarzen Weg nach eigener Kenntnis dem eines Allgemeinen Wohngebiets. Die von der neuen Fachklinik, die für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung ist, ausgehenden Beeinträchtigungen halten sich ebenfalls in den Grenzen der südlich gelegenen Wohnnutzung Zumutbaren, da der neue Anlagenkomplex dessen Anordnung und Gestaltung heute schon im einzelnen feststeht, zur Erreichung eines geringstmöglichen Störungsgrades so konzipiert wurde, daß die lärmintensiven Nutzungen (z.B. Eingangsbereich, Aufenthalts- und Speiseräume usw.) im nördlichen Gebäudeteil untergebracht werden. Eine gutachterliche Untersuchung der Lärmsituation ist daher nicht erforderlich.

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen am nördlichen Rande des "SO/Klinikgebietes" zulässig, so daß die auf diesen speziellen Fall zugeschnittene bauliche Anlage als Schutzwand wirkt. Stellplätze und ihre Zuwegungen sollen mit Rasengittersteinen befestigt werden, deren Tragfähigkeit für die Nutzung als Stellplatz ausreichend ist. Auch für ausschließlich von der Feuerwehr genutzte Zufahrten ist die Verwendung von Rasengittersteinen ausreichend.

Der Anschluß des Grundstücks an die Bergseestraße wird so festgesetzt, daß die Erhaltung der alten Lindenbäume gesichert ist. Diese sind durch geeignete Maßnahmen während der Baudurchführung besonders zu schützen und danach dauernd zu unterhalten. (Verminderung und Vermeidung der Tausalzverwendung im Winterdienst)

Der Fußweg entlag der Bergseestraße wird von der Straßenführung unabhängig als gefahrfreie und ruhige Fußwegverbindung zwischen der Bebauung und den alten Lindenbäumen fortgesetzt.

Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet der geplanten Eggbergklinik wird im Trennsystem erfaßt und in den Gießenbach eingeleitet.

Das Grundstück liegt im engeren Schutzbereich des fachtechnisch ausgewiesenen, jedoch noch nicht rechtskräftigen Thermalwasserschutzgebietes der als Heilquelle staatlich anerkannten "Badquelle" in Bad Säckingen. Art und Umfang der Ausbau- und Schutzmaßnahmen, zu welchem die Eigentümer und Nutzungsberechtigten verpflichtet werden, werden durch die Quellenschutzverordnung bestimmt.

Deshalb sowie im Hinblick darauf, daß die Niederschlagswasser getrennt abgeleitet werden und weil der anstehende Lehmboden nur eine geringe Filterwirkung besitzt werden unter dem Aspekt des Schutzes der Badquelle darüber hinaus keine planungsrechtlichen Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses getroffen.

Für die Stadt Bad Säckingen entstehen aus der Durchführung der geplanten Bau- maßnahme keine erheblichen Belastungen, da die notwendige Ver- und Entsorgung -ausgenommen die Regenwasserleitung- sowie die Verkehrserschließung bereits vorhanden ist.

Bad Säckingen, den 01.07.1991
Bürgermeisteramt



(Dr. Nufer)
Bürgermeister

angezeigt am 15. JULI 1991



BÜRGERAMT WALDSHUT