

angezeigt am 08 MAI 1991

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 82 "Hinter der Kirche III" **STADT RÄTSAHL WALDSHUT**

1. ALLGEMEIN



Die Stadt Bad Säckingen verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1956 und einen überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf, Bearbeitungsstand Herbst 1989.

Die Entwürfe der vorhandenen Teilflächennutzungspläne und des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes wurden mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abgestimmt, vorgetragene Anregungen und Bedenken wurden bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt. Am 02.05.1989 beschloß der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft, mit der Maßgabe noch einige Ergänzungen und Korrekturen zu berücksichtigen, die Offenlegung des Flächennutzungsplanes. Die vorgelegten Anregungen wurden in das Planwerk eingearbeitet.

Der Flächennutzungsplan lag in der Zeit vom 04.09.1989 bis 06.10.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die im Flächennutzungsplanentwurf enthaltenen Leitideen, die für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 "Hinter der Kirche III" Wohnbauflächen vorsehen, haben im Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs.

Der Bebauungsplanentwurf wurde den Bürgern am 22.02.1989 im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden mit dieser Informationsveranstaltung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Parallelverfahren.

Unter den heutigen Verhältnissen des Wohnungsmarktes besteht trotz der Ausschöpfung von Baulandreserven, Sanierung baulicher Bestände im Stadtkern und Errichtung von verdichteten Wohnformen im Stadtbereich ein dringender Bedarf an Bauplätzen der die Stadt zwingt weitere Neubaugebiete zu erschließen.

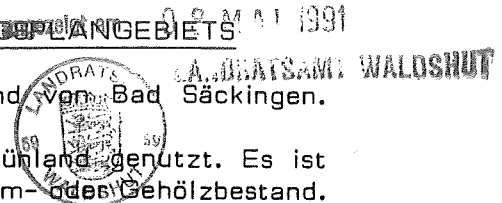
Die erhebliche Wohnungsnachfrage ist insbesondere auf die starke Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung (steigender Anteil der Alleinstehenden) und die dadurch bedingte steigende Zahl kleiner Haushalte, zum anderen auf den Wunsch nach einer Verbesserung bzw. Veränderung der jeweiligen Wohnungssituation,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

Neu als Nachfragegruppe treten Ausländer auf, die mit zunehmender Aufenthaltsdauer sowie durch den Nachzug von Familienangehörigen eine nach Größe und Ausstattung bessere Wohnung suchen.

Der Wohnungsfehlbestand hat zusätzlich durch den Zugang von Aus- und Übersiedlern sowie des nach wie vor nicht abbreißenden Zustroms weiterer Asylbewerber zugenommen.

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

2. LAGE, GRÖSSE, ART UND NUTZUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS



Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bad Säckingen. Es schließt an die bestehende Wohnbebauung an.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es ist ein ausgeräumter Wiesenflur ohne erhaltenswerten Baum- oder Gehölzbestand. Durch die Bebauung der Flächen werden öffentliche Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.

Das Gebiet wird im Norden begrenzt durch den Martinsweg; im Osten durch die Straße A - A; im Süden durch das Weggrundstück Flst.-Nr. 1992/15 und im Westen durch die Bremhagstraße.

Das gesamte Plangebiet umfaßt 1,6285 ha.

Davon sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,2050 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,3475 ha
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	0,0595 ha
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	0,0165 ha
Insgesamt	<u>1,6285 ha</u>

Der Gemeinderat hat bereits am 26.03.1984 beschlossen, den Bebauungsplan "Hinter der Kirche I" i.d.F. vom 07.07.1975 zu ändern und seinen räumlichen Geltungsbereich zu erweitern.

Dadurch sollte in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung die Errichtung weiterer Eigenheime in Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen östlich der Rheinwiese bis zur Ostgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 2270 (Straße A - A), ermöglicht werden.

Das bis zur Auslegung fortgeschrittene Planverfahren mußte jedoch wieder eingestellt werden, weil insbesondere die Grenzen einer möglichen Nutzung der Grundwasservorräte im Wassergewinnungsgebiet "Großfeld" noch nicht ermittelt und ausgewertet waren.

Inzwischen steht fest, daß das Planungsgebiet außerhalb des Einflußbereiches der Grundwasserentnahmestellen liegt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine viergeschossige Wohnbebauung mit zusammen ca. 52 Wohneinheiten vorgesehen. Es ist möglich, das Geschößwohnungsquartier in einzelne Bauabschnitte aufzuteilen. Dabei können unterschiedliche Programme verwirklicht werden.

Auf den Grundstücken im südlichen Teil des Plangebiets besteht dagegen bei sieben ausgewiesenen Bauplätzen die Möglichkeit ca. 30 Wohneinheiten zu errichten.

Für die Wohnanlagen im nördlichen Teil des Plangebiets besteht nach den vorgegebenen faktischen Verhältnissen eine bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Herstellung von (52 Wohnungen x 1,5) = 72 Kfz-Stellplätzen. Hiervon sind 52 Kfz-Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage in Form einer Gemeinschaftsanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB anzuordnen. Die restlichen 20 Stellplätze sind auf den Baugrundstücken und zwar nur auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen herzustellen. Durch die unterirdische Unterbringung des überwiegenden Teils der Kraftfahrzeuge ergeben sich verkehrsfreie Hofbereiche; sie berücksichtigt auch ökologische Gesichtspunkte.

Alle unbebauten Grundstücksteile sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Es soll eine harmonische Gesamtgestaltung des Gebiets erreicht werden. Als wesentliches Gliederungselement ist die Grünordnung (Pflanzgebote) des Gebietes vorgesehen. Es darf nur einheimisches Pflanzmaterial verwendet werden, das den Gütebestimmungen für Baumschutzpflanzen des Bundes deutscher Baumschulen eV (BdB) entspricht.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließungsstraße im Osten des Plangebiets (Straße A - A) verbindet die Straße Unter dem Dorf, Bremhag und Martinsweg mit der Bundesstraße 34.

Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen und Überfahrtsrechte sowie Fußwegverbindungen.

Die Haupterschließungsstraße im Osten des Plangebiets (Straße A - A) muß bis zu mindestens 1 m angehoben werden. Dies gilt auch für die Bauflächen.

Die Entsorgung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Durch die Nähe des Baugebiets zum Wassergewinnungsgebiet "Großfeld" werden erhöhte Anforderungen an die Dichtigkeit von Abwasserkanälen und Schächten gestellt. Außerdem ist eine gezielte Versickerung des Regenwassers durch Anlagen die in den Untergrund einschneiden (z.B. Sicker-schächte oder Sickergräben) unzulässig.

Alle Baugrundstücke sind in der Regel nur über Hebeanlagen zur Herstellung der Rückstausicherheit für die tiefer liegenden Räume entwässerbar. Einzelheiten sind jeweils mit dem Stadtbauamt der Stadt Bad Säckingen abzustimmen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Ortsnetz.

Die Kosten für die Herstellung der neuen Erschließungsanlagen betragen voraussichtlich:

Grunderwerb	DM	70.000.--
Straßen- und Wegebau	DM	135.000.--
Abwasserbeseitigungsanlagen	DM	120.000.--
Frischwasserversorgung	DM	69.000.--
Straßenbeleuchtung	DM	42.500.--
Stromversorgung	DM	77.400.--

I N S G E S A M T DM 513.900.--

angezeigt am 08. MAI 1991



LANDRATSAMT WALDSHUT

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil es der Stadt Bad Säckingen durch Ankauf aller Flächen gelungen ist, die Bodenfrage zu lösen.

Bad Säckingen, den 22.10.1990/22.04.1991

Bürgermeisteramt

(Dr. Nufer)
Bürgermeister