

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 51 „Kloster“, 4. Änderung**

Der Gemeinderat der Stadt Bad Säckingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kloster“ erneut zu ändern.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante Neunutzung des Grundstückes Flurstück Nr. 412. Die auf diesem Grundstück seit vielen Jahrzehnten ansässige und betriebene Schreinerei soll wegen Geschäftsaufgabe beseitigt und einem Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen weichen. Ein Investor beabsichtigt im Rahmen der Nachverdichtung die Errichtung eines Mietwohnungskomplexes mit insgesamt 35 Wohnungen und einer Tiefgarage. Vorgesehen ist auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Bad Säckingen.

Die Umgebungsbebauung des Baugrundstückes ist überwiegend von Wohnungsbau geprägt. Auch auf den Nachbargrundstücken befinden sich zahlreiche Geschosswohnungsbauten. Das künftige Baugrundstück ist über eine Privatzufahrt an die Bundesstraße B 34 angebunden. Diese hatte bereits für den Schreinereibetrieb eine funktionierende und tagsüber häufig genutzte Erschließungsfunktion. Eine Alternativuntersuchung hinsichtlich der Zufahrt über das Baugebiet Kloster hat ergeben, dass mangels vorhandener Überfahrtsrechte angrenzender Privatgrundstücke keine Möglichkeit besteht. Ferner müsste die vorhandene und unter Denkmalschutz stehende historische Klostermauer teilweise beseitigt werden. Dies ist im Interesse des Denkmalschutzes nicht gewünscht.

Ferner soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die bisherige Nutzungsschablone geändert werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Ausweisung von 4 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0 m erforderlich. Die Grund- und Geschossflächenzahl soll auf 0,6 bzw. 1,2 angehoben werden. Die Örtlichen Bauvorschriften sollen künftig Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 – 35° zulassen.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme zur Nachverdichtung und Innenentwicklung handelt, soll das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Danach kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet werden. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zur Wahrung des Naturschutzes wird im Bebauungsplan, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Innenhof, eine große Anzahl von Pflanzgeboten kleinkroniger Laubbäume festgesetzt.

Weitergehende Auswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht ersichtlich.

Im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung werden auch für das Gesamtgebiet die Vorschriften der BauNVO, des BauGB und der LBO Baden-Württemberg in der jeweils aktuellen Form für anwendbar erklärt.

Bad Säckingen, den 18.01.2016

Stadtverwaltung


Alexander Guhl
Bürgermeister