

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

Die Festsetzungen über die Art und das Mass der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 52/57 "Kurgebiet-Hammermatten" i.d.F. der 2. Änderung vom 04.12.1978 werden für die räumlich voneinander getrennten Teilbaugebiete nördlich des Kurzentrums (Lgb.Nr. 3852-3872 und 606, 600 und 600/2), am Schwarzen Weg (Lgb.Nr. 669 + 669/1), an der Bergseestrasse (Lgb.Nr. 672), im nördlichen Knotenbereich Friedrichstrasse (B 34) - Bergseestrasse (L 152 b) - Rippolinger Strasse (L 152) für die Grundstücke Lgb. 673/1 und 673/6, für die Wohngrundstücke am Schwarzen Weg, am Margaretenweg, an der Unteren Flüh und der Schneckenhalde, für die Umspannstation im Bereich des Kreiskrankenhauses, für den Bachlauf in der Badmatte, für die ehemalige Villa Berberich und für eine Teilfläche des Sondergebiets (Sportanlagen mit Sporthalle) im Südosten des Plangebiets, wie folgt geändert:

1. Nördliches Teilbaugebiet (Lgb.Nr. 3852-3872 und 606, 600 und 600/2)

Bisherige Art der Nutzung dieses Teilbaugebiets

"SO/Hotel" gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

Im "SO/Hotel" sind ausschliesslich Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Neue Art der Nutzung dieses Teilbaugebiets

Das von der Änderung erfasste Teilbaugebiet wird räumlich wie folgt unterteilt:

- a) "SO/Kurgebiet" gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff)

Im SO/Kurgebiet sind nur Kurpensionen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen (Kurappartements, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Verpflegung bieten oder Selbstversorgungsappartements) zulässig. Gewerbebetriebe, die überwiegend medizinische Bäder, Massagen oder krankengymnastische Anwendungen verabreichen, sind untersagt. Eine dauerwohnliche Eigennutzung im SO/Kurgebiet ist nicht zulässig. Betriebsbezogene Wohnungen sind im SO/Kurgebiet ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für das Grundstück Lgb.Nr. 600/2. Hier ist alternativ die Erstellung von Wohnungen zulässig.

Vor einer Bebauung des nördlichen Bereichs (Lgb.Nr. 3872) soll in einer städtebaulichen Studie die Bebauungsmöglichkeit unter Einbezug der umliegenden Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft untersucht werden.

- b) SO/Kurklinik gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

Seit dem Abflauen der allgemeinen konjunkturellen Schwierigkeiten ist eine steigende Nachfrage nach Kurbehandlungen zu verzeichnen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kurleistungen (Patienten mit leichteren Erkrankungen müssen z.Zt. bis zu einem halben Jahr auf ihre Behandlung warten) ist nur durch ein erhöhtes Bettenangebot möglich. Dies wird durch die beabsichtigte Umnutzung eines Teils der in günstiger Zuordnung zum Kurmittelhaus gelegenen Kurpensionen zu Kurkliniken und ärztlich geleiteten Einrichtungen für offene Badekuren, erreicht.

- c) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

Im allgemeinen Wohngebiet soll der Bau von Familienheimen in herkömmlicher Art als auch durch weiter entwickelte Bauformen ermöglicht werden, z.B. in der Art von Stadthäusern, die bei reihenhausähnlicher Anordnung eine Berücksichtigung individueller Bauwünsche zulassen.

Bisheriges Mass der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Zahl der Vollgeschosse (Z)	=	IV

Neues Mass der baulichen Nutzung

a.) Für SO Kurgebiet/Kurklinik:

- 1.) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,1
Zahl der Vollgeschosse (Z) = II + I U + I D
ausgenommen die Grundstücke Lgb.Nr. 3872 und 600/2
- 2.) Für die Grundstücke Lgb.Nr. 3857/Teil und 3857/1 Teil, 3859/Teil und 3861/Teil ist nur 1 Vollgeschoss und 1 Untergeschoss als erdgeschossiger Zusammenbau (Obergeschoss Bauwiche) zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
Zahl der Vollgeschosse (Z) = I + I U
- 3.) Für das Grundstück Lgb.Nr. 3872
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z) = II + I U + I D
- 4.) Für das Grundstück Lgb.Nr. 600/2
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,1
Zahl der Vollgeschosse (Z) = II + I D

b) Für die Wohngebäude:

1.) Reihenhäuser: (Lgb.Nr. 3864 - 3871)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0

Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1 + 1 U + 1 D

2.) Einzelhäuser: (Lgb.Nr. 600)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1 + 1 U + 1 D

Bisherige Bauweise

Offene Bauweise

Neue Bauweise

a) Offene Bauweise

Zulässige Gebäudeform = Einzelhäuser

b) Offene Bauweise

Zulässige Gebäudeform = Doppelhäuser und Hausgruppen

c) Abweichende Bauweise

Zulässige Gebäudeform für die
Grundstücke Lgb. Nr. 3857/Teil
und 3857/1 Teil, 3859/Teil,
3861/Teil

= Besondere Bauweise, Kettenbauweise
(erdgeschossiger Zusammenbau, Ober-
geschoss Bauweise).

2. Teilbaugebiet am Schwarzen Weg (Lgb.Nr. 669 + 669/1)

Bisherige Art der Nutzung dieses Teilbaugebiets

"Sondergebiet/Kurappartements" (SO) gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff). Die Kurappartements sollen Patienten zur Verfügung stehen, die eine offene Badekur wünschen.

Neue Art der Nutzung

"Sondergebiet/Klinikgebiet" (SO) gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff). Die Änderung der Festsetzung in der Art der Nutzung ist erforderlich, da sich mit dem bisherigen Festsetzungsgehalt die Änderung der Zweckbestimmung des Gebäudes am Schwarzen Weg von "Kurpensionen" in "Klinik" nicht erreichen lässt. In dieser Klinik werden vorrangig Patienten mit Lymphgefässerkrankungen betreut.

Bisheriges Mass der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse		
a) auf dem nördlichen Grundstücksteil	=	V
b) auf dem südlichen Grundstücksteil	=	IV

Flachdach

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

Neues Mass der baulichen Nutzung

Unverändert

Bisherige Bauweise

Besondere Bauweise

Neue Bauweise

Unverändert

3. Grundstück Lgb. Nr. 672

Bisherige Art der Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Geschosszahl (Z)	=	III

Neue Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Teilung des Grundstücks Lgb.Nr. 672 mit dem Ziel auf dem südlichen Teil Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen) zu erstellen. Die Teilung des Grundstückes wirkt sich auf die Ausnutzungsmöglichkeit wie folgt aus:

a) Lgb.Nr. 672 (Bestand)

Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Geschosszahl (Z)	=	II + I D

Änderung der Baugrenzen

b) Lgb.Nr. 672/Teil (neues Baugrundstück)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0
Geschosszahl (Z) = II + I D

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen

4. Grundstücke Lgb.Nr. 673/1 und 673/6

Bisherige Art der Nutzung

"Grünfläche - Parkanlage" gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG vom 18.08.1976
(BGBl. I S. 2256)

Neue Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäss § 6 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977
(BGBl. I S. 1763 ff)

Bisheriges Mass der baulichen Nutzung:

Keine baulichen Anlagen zulässig.

Neues Mass der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
Zahl der Vollgeschosse (Z) = II + I D

Bisherige Bauweise

Keine Bauweise festgesetzt.

Neue Bauweise

Offene Bauweise

Zulässige Gebäudeform = Einzelhäuser

5. Wohngrundstücke am Schwarzen Weg, am Margaretenweg, an der Unteren Flüh und der Schneckenhalde

Bisherige Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom
15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

Neue Nutzung

Unverändert

Änderung der Baugrenzen

6. Umspannstation im Bereich des Krankenhauses -Lgb.Nr. 666/3-

Bisherige Art der Nutzung

Baugrundstück für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung "Umspannwerk"

Neue Nutzung

SO/Klinikgebiet gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

Auf dieser Teilfläche sind Stellplätze für Besucher zu schaffen, da die Beschaffenheit des Baugrundstücks die Errichtung derartiger Anlagen an anderer Stelle nicht zulässt.

7. Bachlauf in der Badmatte

Bisher festgesetzte Art des Wasserlaufs

Streckenweise Verdolung des Bachlaufs.

Neue Nutzung

Die Festsetzung "Verdolung des Bachlaufs" wird aufgehoben. Der Wasserlauf wird offen geführt.

8. Ehemalige Villa Berberich

Bisherige Art der Nutzung

SO/Kurverwaltung gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

Neue Art der Nutzung

SO/Kureinrichtungen (Künstlertreff - Ausstellungen - Mineralienmuseum - Café) gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

9. Grundstück Lgb.Nr. 673 und 673/9 Teil im Südosten des Plangebiets

Bisherige Art der Nutzung

SO/Sportanlagen gemäss § 11 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763 ff).

Neue Nutzung

Unverändert

Darstellung des Parkplatzes (Bestandsplanergänzung)

Zu 1. Allgemeines

Durch den Bebauungsplan "Kurgebiet-Hammermatten", 3. Änderung soll die Fläche nördlich des Kurzentrums, die bisher ausschliesslich für Hotels vorgesehen war, dafür aber in vollem Umfange nicht mehr benötigt wird, einerseits in ein "Allgemeines Wohngebiet" und andererseits in ein "Kurgebiet" und in ein "Klinikgebiet", umgewandelt werden. Gleichzeitig sollen die notwendigen Grün- und Strassenverkehrsflächen gesichert werden.

Die spezifisch gewerblichen Nutzungen, nämlich die Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Kurpensionen/Kurappartements) und durch Einrichtungen des Gesundheitswesens (Kurklinik und ärztlich geleiteten Einrichtungen für offene Badekuren) fallen nach ihrer Art unter keine der in §§ 2 ff BauNVO geregelten Gebietstypen. Die gewollte Art der Bebauung ist somit nur durch Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet" und "Kurklinik", zu erreichen.

Aufgrund der ausserordentlichen Bedeutung dieses Teilgebiets für die notwendige Ausweitung der Quartierangebote, Gewährleistung preisgünstiger gut ausgestatteter Beherbergungsmöglichkeiten nicht nur für Kurgäste, sondern auch für deren Besucher und für Feriengäste sowie als Standort von Fachkrankenhäusern zur Versorgung von speziellen Erkrankungen (offene Badekuren) hat der Gemeinderat die Architektengruppe Gaiser in 7500 Karlsruhe mit der Ausarbeitung eines Überbauungsvorschlages beauftragt. Dem Ergebnis des städtebaulichen Gutachtens entsprechend soll sich die geplante Bebauung deutlich von den grossen Baumassen des Kurzentrums absetzen.

Ein kurörtliches Siedlungsbild, starke Durchgrünung und feinfühligte Einpassung in die Topographie sollen harmonische Übergänge in die umgebende Landschaft herstellen. Für dieses städtebauliche Ziel sind planerische Massnahmen erforderlich, die geeignet sind, auf die einzelnen, zum Erscheinungsbild insgesamt beitragenden Faktoren Einfluss zu nehmen.

Das Verbot von Ölheizungen erfolgt im Hinblick auf das Quellschutzgebiet, vor allem aber, um zusätzliche SO₂ Belastungen im engeren Kurbereich zu vermeiden.

Nutzungsbestimmungen

Die Kurappartements dürfen nur als Kurpensionen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen oder als Selbstversorgungsappartements genutzt werden. Speisen und Getränke dürfen nur an Hausgäste abgegeben werden. Eine dauerwohnliche Eigennutzung im SO/Kurgebiet ist nicht zulässig. Betriebsbezogene Wohnungen sind im SO/Kurgebiet ausnahmsweise zulässig.

Im SO/Kurgebiet sind Gewerbebetriebe, die überwiegend medizinische Bäder, Massagen oder krankengymnastische Anwendungen verabreichen oder diese nicht nur an Bewohner des eigenen Hauses abgeben, untersagt.

Im SO/Kurklinik sind Einrichtungen des Gesundheitswesens für die Durchführung von offenen Badekuren zulässig, soweit die Indikationen den bisherigen Kurbetrieb ergänzen. Kurkliniken für Krebsbehandlungen und ansteckende Krankheiten sind nicht zugelassen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen errichtet werden, mit der Ausnahme von 7 Stellplätzen auf dem Grundstück Lgb.Nr. 3856. Die Garagen sind in die Baukörper zu integrieren. Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Länge herzustellen. Garagen müssen auf der Eingangsebene des Hauses liegen. Die Garagentore sind in holzfarbenem Torn zu halten.

Auf den Grundstücken Lgb. Nr. 3857, 3857/1, 3859, 3861, 600/2, 600 und 600/Teil sind höchstens je 2 Garagen und je 2 Stellplätze zulässig.

Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 3855 dürfen nur Stellplätze errichtet werden. Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 3863 ist der Parkplatz so anzuordnen, dass zu mindest die Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze durch eine bauliche Konstruktion überdeckt werden, die bewirken soll, dass die Fahrzeuge den Blicken vom östlichen Nachbargrundstück entzogen werden. Die bauliche Anlage ist zu begrünen.

Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 3861/Teil ist nur eine Tiefgarage unter dem Gelände zulässig.

Soweit notwendige Stellplätze nicht vom Bauherrn auf dem Baugrundstück hergestellt werden können, wird die Stadt Stellplätze entlang der Erschliessungstrasse gemäss § 39 Abs. 5 der Landesbauordnung zur Verfügung stellen.

Durch die auf den Grundstücken Lgb.Nr. 600/2, 3861/Teil und 3863 getroffenen Festsetzungen bezüglich der Stellplätze und der 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.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadtwerke Bad Säckingen GmbH, eine Zu- und Abfahrt anzulegen und zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Quellschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der engeren Schutzzone (Zone II) des Quellschutzgebietes der als Heilquelle staatlich anerkannten "Badquelle" in Bad Säckingen. Art und Umfang der Ausbau- und Schutzmassnahmen, zu welchen die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden, werden durch die Quellschutzverordnung bestimmt.

Gestaltungsbestimmungen

Baukörper

Die Baukörper sind durch Vor- und Rücksprünge und durch vertikal betonte Balkonkonstruktionen zu gliedern.

Die eingeschossigen Zwischenbauten der Bauwerke auf den Grundstücken Lgb.Nr. 3857 und 3857/1 sowie auf dem Grundstück Lgb.Nr. 3859 dürfen nur als Eingangshallen und Verbindungstrakte genutzt werden. Sie sind transparent zu gestalten.

Fassaden und Farbgestaltung

Für die Fassadenflächen ist nur ein heller Verputz zulässig.

Ab 1. Obergeschoss ist auch eine mittel- oder dunkelbraun gebeizte Holzverschalung zulässig. Es wird empfohlen, die im Dachbereich liegenden Giebelflächen mit Holz zu verschalen.

Dachgestaltung

Zugelassen sind nur das Satteldach oder versetzte Pultdächer.

Die Firstrichtung ist der zeichnerischen Festsetzung zu entnehmen.

Der vorgeschriebene Neigungswinkel liegt zwischen 30 - 35 °.

Traufseitig und giebelseitig sind Dachüberstände von wenigstens 50 cm vorzusehen.

Als Dachdeckung sind nur Ziegel zulässig.

Dacheinschnitte bis zu einer max. Breite von 3 m sowie Dachflächenfenster zur Belichtung von Dachgeschosszimmern sind zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Antennen und Freileitungen

Aussenantennen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "Nördliches Kurgebiet" unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelanschluss) möglich ist.

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "Nördliches Kurgebiet" nicht zulässig.

Sammelheizung

Die Heizungen dürfen nicht mit Öl betrieben werden.

Fenster

Zulässig sind nur Holz- oder Holz-Aluminium-Fenster. Unter den Fenstern werden Holzverschalte Brüstungselemente vorgeschlagen.

Eingänge

Die Hauseingänge der Kurpensionen dürfen nicht über dem Niveau der Gehwegoberkante liegen. Wegen des Geländegefälles sollte an der Talseite durch Geländemodellierung und Anpflanzung ein Sichtschutz geschaffen werden, der das Untergeschoss wenigstens teilweise verdeckt.

Als Material für die Eingangstüren ist Holz zu verwenden. Türen mit Metallgussrelief oder Kunststoffguss sind unzulässig.

Werbeanlagen

Falls der Name des Hauses mit einem grösseren Schriftzug angegeben werden soll, ist dieser samt den dazugehörigen Beleuchtungseinrichtungen genehmigungspflichtig. Die Schrifthöhe darf 50 cm nicht überschreiten. Als Material für plastische Schriften kommen nur Holz oder Metall in Frage. Auch ein direktes Auftragen der Schrift mit dunkler Farbe ist zulässig. Die Schrift muss auf der Eingangsseite unter Traufe angebracht werden. Neben dem Namen des Hauses dürfen keine weiteren Werbeträger angebracht werden.

Balkonbrüstungen

Bei Balkonen und Loggien sind nur mittel- oder dunkelbraun gebeizte Holzbrüstungen zulässig.

Mülleimer

Abstellplätze für Mülleimer sind in den Garagen oder als Müllschränke in den Aussenwänden vorzusehen. Freistehende Müllschränke sind nicht zulässig.

Einfriedigung und Gestaltung der unbebauten Flächen

Mauern oder Zäune zur Abgrenzung der Gärten sind nicht zulässig, jedoch Ziersträucher, wenn sie keine geschlossene Hecke bilden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzungen sind in einem gesonderten Bepflanzungsplan der Garten- und Landschaftsarchitekten Prof. Hanz Luz und Partner detailliert festgelegt. Die Festsetzungen dieses Bepflanzungsplans sind zu beachten. Die Pflanzmassnahmen sind entsprechend den Weisungen der Stadtgärtnerei durchzuführen.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Durch Planeinzeichnung sind an mehreren Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "Nördliches Kurgebiet" Bäume gekennzeichnet, die durch geeignete Massnahmen während der Baudurchführung besonders zu schützen und danach dauernd zu erhalten sind.

Pflanzgebot

Durch Planeinzeichnung sind Strassenrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen gepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschliessenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Hochwasserschutzanlage

Die Sohle der Abflussmulde im Westen des Plangebiets ist aus Gründen des Hochwasserschutzes von Aufschüttungen, Bebauung und Bepflanzung, Zäunen, Gartenmäuerchen usw. freizuhalten.

Zu 2. Allgemeines

In den Kurappartements am Schwarzen Weg, die zuerst Patienten zur Verfügung stehen sollten, die eine offene Badekur wünschen, ist die Einrichtung einer Klinik geplant. In dieser Klinik werden vorrangig Patienten mit Lymphgefässerkrankungen betreut. Damit wird die bisherige Diagnostik und Behandlung von Gefässerkrankten vervollständigt. Für die Nutzungsänderung reicht die bisherige Gebietsfestsetzung nicht aus. Aus diesem Grund und um dieses Teilsondergebiet auf den gemeinsamen Zweck mit der Hochrheinklinik auszurichten, soll die Festsetzung des Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet für Klinikbauten geändert werden. Die Festsetzungen über das Mass der baulichen Nutzung und die einzelnen zum Erscheinungsbild insgesamt beitragenden Faktoren bleiben unverändert.

Zu 3. Allgemeines

Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 672 lag die Schwestermühle; damit verbunden war auch eine Ölmühle. Die Räume der ehemaligen Schwestermühle sind umgebaut, die Ölmühle abgebrochen. Das vorhandene Ökonomiegebäude, das die vom Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg geforderten Merkmale eines Kulturdenkmals erfüllt, ist im derzeitigen Zustand für den Eigentümer nur noch Denkmal ohne Nutzwert. Ausserdem ist die Unterhaltung des gesamten Ökonomiegebäudes unzumutbar, weil die Kosten der Sanierung die Kosten für einen hinsichtlich Nutzung und Volumen vergleichbaren Neubau übersteigen. Der Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 672 plant den Teilabbruch des Ökonomiegebäudes, weil dieses eine wirtschaftliche Neubebauung verhindert. Die Denkmalschutzbehörden haben dem Teilabbruch zugestimmt.

Durch Teilung des 3717 qm grossen Grundstücks Lgb.Nr. 672 wird ein nach Lage, Form und Grösse zweckmässig gestaltetes neues Grundstück Lgb.Nr. 672/Teil] gebildet. Auf diesem soll die Errichtung von 2-geschossigen Wohngebäuden mit einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss zugelassen werden. Diese können als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Zu 4. Allgemeines

Der am stärksten belastete Strassenzug ist, infolge des ausserordentlich hohen Anteils des Durchgangsverkehrs, die Bundesstrasse 34. Dies gilt besonders für den zentralen Knotenpunkt Friedrichstrasse (B 34) - Bergseestrasse (L 152 b) - Rippolinger Strasse (L 152). Durch den beabsichtigten Abbruch des Wohngebäudes auf dem Grundstück Lgb.Nr. 673/1 ergeben sich nun günstige Flächenverhältnisse für eine verkehrsgerechte Umgestaltung des Knotenbereichs.

Vorgesehen ist:

- 1.) Die Verbreiterung der Fahrspuren auf der B 34.
- 2.) Der Bau eines kombinierten Rad- und Gehweges.
- 3.) Der Bau einer Fussgängerunterführung.

Weiterhin ist beabsichtigt, den Bau von Wohngebäuden auf dem unbebauten rückwärtigen Teil der Grundstücke Lgb. Nr. 673/1 und 673/6 an der Friedrichstrasse (B 34) zu ermöglichen. Für die planerische Sicherung dieser Massnahme soll im Bebauungsplan die Art der zulässigen Nutzung von bisher "Grünfläche - Parkanlage" in "Mischgebiet" umgewandelt werden. Nutzungskonflikte zwischen Kurerholung und den die Badmatte säumenden Wohngebäuden sind nicht zu befürchten.

Zu 5. Allgemeines

Bei der vorhandenen Wohnbebauung am Schwarzen Weg, am Margarethenweg, an der Unteren Flüh und der Schneckenhalde, erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (sogenannte Planfenster). Die zu enge Umgrenzung ist nicht zweckmässig und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich. Daher soll die bisherige überbaute Fläche in einem angemessenen Umfang erweitert werden.

Zu 6. Allgemeines

Das als Freiluftstation betriebene Umspannwerk "Meisenhartweg" wurde von seinem bisherigen Standort auf dem Grundstück Lgb.Nr. 666/3 in den Bereich des ehemaligen Schalthauses "Weihermatten" auf den Grundstücken Lgb.Nr. 698/13 und 698/65 verlegt. Das Umspannwerk wurde als Innenraum-Schaltanlage mit einem 20 kV - sowie mit einem 110 kV - Spannungsteil in SF₆-Technik sowie mit 2 Transformatorenzellen ausgeführt.

Die Verlegung des Umspannwerks war aus städtebaulichen (unmittelbare Nähe des Kreiskrankenhauses Bad Säckingen und des Kurzentrums) und aus betriebstechnischen Gründen erforderlich. Die Stadt Bad Säckingen hat dem Landkreis Waldshut das Grundstück Lgb.Nr. 666/3 mit 23,69 a zur Herstellung von Stellplätzen für Besucher des Kreiskrankenhauses übertragen.

Zu 7. Allgemeines

Das Gewässerbett des Schöpfebaches zwischen dem Schwarzen Weg und der Friedrichstrasse wurde 1966 aus Gründen des Hochwasserschutzes verlegt. Die künstlich angelegte Wasserlaufstrecke durch die Badmatte hat im Laufe der Zeit wieder den Charakter eines natürlichen Betts angenommen.

Von der vormals beabsichtigten Errichtung baulicher Anlagen über einer verdolten Gewässerstrecke wurde Abstand genommen. Der Bachlauf wird weiterhin offen geführt.

Zu 8. Allgemeines

Die 1874 erbaute Villa diente jahrzehntelang der Familie Berberich als Domizil. 1939 kaufte die Stadt Säckingen das ganze Anwesen mit dem umliegenden Park. Nach der Renovierung des ganzen Hauses [1940/41] konnte im September 1941 die Innere Abteilung des Krankenhauses eröffnet werden. Die Parkanlage war der Öffentlichkeit schon seit 1940 zugänglich.

Mit der Eröffnung des neuen Kreiskrankenhauses in Bad Säckingen im Jahr 1980 wurde der Betrieb der Inneren Abteilung eingestellt. Da das Gebäude sich in einem äusserst schlechten baulichen Zustand befand, war es unumgänglich die Villa von Grund auf zu sanieren. Nach einer wechselvollen Planungszeit wurde im Sommer 1981 mit den umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaassnahmen begonnen. Im Sommer 1984 wurden die Arbeiten am Gebäude abgeschlossen.

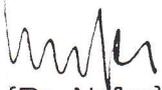
Die vorgesehene Nutzung "Kurverwaltung" wurde geändert in "Kureinrichtungen". Mit der Villa Berberich als Kulturhaus bieten sich Einheimischen und Kurgästen bisher nicht gekannte Möglichkeiten der Kommunikation und der Verwirklichung kreativer Vorhaben.

Zu 9. Allgemeines

Da die Planzeichenverordnung keine unterschiedlichen Darstellungen für bestehende und geplante Bebauung vorsieht, wird angestrebt durch Nachtragung der Bebauung den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkenntlich zu machen.

Bad Säckingen, 16. September 1985

Bürgermeisteramt



(Dr. Nüfer)
Bürgermeister