

Begründung zum Bebauungsplan "Klausenbauernhof"

1. Begründung des Bebauungsplanes und
Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Zufahrt zur Stadt Wolfach. Aufgrund der Planung wird künftig eine Fläche baulich in Anspruch genommen, die im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesen ist.

Die Umwidmung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in ein Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet ist dadurch notwendig geworden, da andere gewerblich zu nutzende Bauflächen nach mehrjährigen Bemühungen nicht erschlossen werden konnten. Diesem Sachverhalt hat im Abwägungsprozeß auch die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege in Freiburg Rechnung getragen und früher geäußerte Bedenken zurückgestellt.

Nachdem namhafte Firmen neue Bauflächen für Betriebserweiterungen dringendst benötigen, wurde vom Gemeinderat der Stadt Wolfach die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren angepaßt.

2. Zur Situation

Das Planungsgebiet liegt an einem bisher unberührten Talanfang. Das Gelände fällt mit 10 bis 11% nach Süden. Dabei ist im südöstlichen Teil eine deutliche Abflachung erkennbar. Die B 294 bildet zusammen mit einer Stützmauer die südliche Begrenzung des Planungsgebietes. Auf der Südostseite verläuft ein Wirtschaftsweg, der das Ippichental erschließt und vom Ippichenbach begleitet wird. Eine dichte Hochbegrünung kennzeichnet den Zugangsbereich. Am nördlichen Ende des Planungsgebietes liegt ein Wohngebäude.

Die Stadt Wolfach ist eine bedeutende Kleinstadt am Beginn des oberen Kinzigtals, deren Wirtschaftsstruktur vom Fremdenverkehr sowie von Gewerbe, Industrie und öffentlichen wie privaten Dienstleistungen geprägt ist. Das Stadtbild wird bestimmt von der historischen Altstadt, die am Zusammenfluß von Kinzig und Wolf in der Tallage angesiedelt ist. Die Stadtzufahrten von Westen, Osten und Norden weisen trotz Gewerbe und Industrie keine wesentlichen Verunstaltungen auf.

3. Allgemeine städtebauliche Ziele

- Allgemeine städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes sind es, das Gebiet "Klausenbauernhof" für die gewerbliche und industrielle bauliche Nutzung zu erschließen.
- Dabei sind die städtebauliche und wirtschaftliche Struktur, die Gestalt der Stadt Wolfach und die besondere landschaftliche und städtebauliche Situation des Planungsgebietes zu beachten.

4. Besondere städtebauliche Ziele und Planungskonzeption

Aufgrund dieser Vorgaben sind die besonderen städtebaulichen Ziele wie folgt zu beschreiben:

- Ansiedlung

der Firma Gebr. Dieterle KG, Oberwolfach,
mit Lager- und Fabrikationshallen einschl.
eines großflächigen Bauhofs

der Firma Heizmann, Wolfach,
Taxi-, Bus- und Bestattungsunternehmen

der Schreinerei Neef, Wolfach,
mit Schreinerei-Betrieb

der Firma Kaspar, Wolfach,
mit Lagerhalle

und

eines Wohnhauses von Herrn Armbruster
einschließlich einer Obstbauanlage.

- Erhalt des landschaftlichen Gefüges,
soweit als möglich.
- Gestaltung einer Stadtzufahrt, die der Bedeutung der Stadt Wolfach als Dienstleistungs-, Gewerbe- und Fremdenverkehrsstadt und ihrer besonderen landschaftlichen Lage gerecht wird.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Ziele beinhaltet der Bebauungsplan folgende städtebauliche Konzeption:

- Verkehrliche Erschließung

Auf der Trasse des Wirtschaftsweges ist eine Industrie-Anliegerstraße mit 7,50 m Fahrbahnbreite, einem begleitenden Gehweg und einem Bankett vorgesehen. Die Trasse ist so gewählt, daß der Baumbestand am Ippichenbach, soweit als möglich, erhalten bleibt. Die Anliegerstraße endet in einer Wendeschleife, die mit ihren Abmessungen auch für schwere Fahrzeuge befahrbar ist. Von ihr aus werden sechs Pkw-Stellplätze erschlossen.

- Bauliche Nutzungen

Die Industrie- und Gewerbebetriebe sind so situiert, daß ihre Flächenansprüche und die Baumaßnahmen ohne allzu schwerwiegende Eingriffe in das geneigte Gelände realisiert werden können. Die Stellung der einzelnen Betriebe entspricht ihrem Belästigungsgrad. Die Betriebshöfe sind in ihrer Höhenlage gegeneinander gestaffelt angeordnet.

Firma Heizmann	ca. {	+ 283,70 über NN
Firma Dieterle		+ 288,00 über NN
Firma Neef		+ 290,50 über NN
Firma Kaspar		+ 292,00 über NN

Den Abschluß des Baugebietes bildet ein Grundstück, das mit einem Wohngebäude bebaut werden soll.

- Stadt- und Landschaftsbild

Das 140 m lange Lagergebäude der Firma Dieterle auf der einen Seite und die 150 m lange Eisenbieger-, Fertigteil- und Lagerhalle auf der anderen Seite verlangen besondere gestalterische Maßnahmen, um einen Gebäudekomplex dieser überdurchschnittlichen Größenordnung in eine kleinteilige und topographisch bewegte Landschaft einzufügen. Die nach Südosten und Südwesten gerichteten Gebäude der Gesamtanlage sind mit einem asymmetrisch geneigten Satteldach zu bedecken. Diese Konzeption erlaubt eine einheitliche und durch das Herabführen der Dachkonstruktionsglieder auf den Einblickseiten eine gegliederte Baukörper- und Fassadengestaltung. Um die Baumassen des Lagergebäudes zusätzlich zu gliedern, ist auf Anregung der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege die Dachfläche durch unterschiedliche Firsthöhen zu gliedern.

Der Gebäudekomplex umschließt einen Betriebshof mit 5814 qm, an den sich nach Nordwesten eine offene Lager- und Wirtschaftsfläche mit weiteren 1000 qm anschließt.

Demgegenüber sind alle anderen beabsichtigten Gebäude als normal in ihren Größenabmessungen einzustufen. Aus Gründen des Stadtbildes werden alle Gebäude mit geneigten Dächern bzw. mit Dachkränzen bedeckt.

- Grünordnung

Wie unter dem Kapitel Erschließung dargestellt, wird der Baumbestand entlang des Ippichenbaches, soweit als möglich, erhalten. Im Einmündungsbereich der Anliegerin die Bundesstraße ist der Ippichenbach im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf ca. 35 m zu verlegen. Davon werden ca. 12 m verdohlt.

Entlang der B 294 alt sieht der Plan einen abgeböschten 20 m breiten Geländestreifen vor, der dazu bestimmt ist, den 140 m langen Gebäudekomplex der Firma Dieterle optisch zu unterschneiden. Dieser Streifen soll mit Gras, bodendeckenden Pflanzen und Bäumen der Größenordnung I und II bepflanzt werden. Dabei wird eine an die Gebäude herangezogene Baum- und Pflanzengruppenbildung angestrebt.

Um die Fassade der Lagerhalle noch weiter in das Landschafts- und Stadtbild einzugliedern, sollen die nach unten geführten Konstruktionsteile des asymmetrischen Satteldachs in beliebigen Abständen mit Kletterpflanzen bepflanzt werden.

Die 4 m hohe Böschung zwischen den Firmen Dieterle u. Heizmann soll in drei überschaubare Höhenstufen gegliedert, mit Böschungssteinen befestigt und mit bodendeckenden Pflanzen sowie Hängepflanzen und Bäumen der Größenordnung III begrünt werden.

Entlang der Industrie-Anliegerstraße sowie zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen ist eine flächenhafte Begrünung mit flach geneigten Böschungen und eine Bepflanzung mit Bäumen der Größenordnung I und II beabsichtigt.

5. Technische Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie Strom erfolgt durch den Ausbau der öffentlichen Versorgungsnetze. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz. Fachplanungen, die vom Ingenieurbüro Weißenrieder ausgearbeitet werden, ergänzen und detaillieren die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die 20 KV-Leitung, welche über das Planungsgebiet verläuft, wird nach Variante III des Badenwerks nach Norden verlegt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

- 6.1 Die Vertreter der interessierten Firmen wurden im November 1979 gebeten, ihre Bauabsichten zu konkretisieren und diese der städtebaulichen Planung bekanntzugeben. Gleichzeitig wurden am 13. Nov. 1979 bei einem Ortstermin Fragen des Abgrenzung und Erschließung des Planungsgebietes besprochen.

Am 18. März 1980 hat der Gemeinsame Ausschuß der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Wolfach mit der Gemeinde Oberwolfach in einer öffentlichen Sitzung einstimmig beschlossen, den gemeinsamen, rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu ändern, mit der Maßgabe, die bisherige landwirtschaftlich genutzte Fläche mit ca. 2,0 ha in eine gewerblich zu nutzende Baufläche umzuwandeln.

- 6.2 In mehreren Besprechungen konnten die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken ausgeräumt bzw. Anregungen berücksichtigt werden. Davon ausgenommen sind die Bedenken, welche das Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, vorgetragen hat.

- 6.3 Der Gemeinderat der Stadt Wolfach hat in seiner Beschlußfassung über den Bebauungsplan-Entwurf und die dazu vom Landesdenkmalamt vorgetragenen Bedenken im Sinne von § 1 (7) BBauG folgende Abwägungsentscheidung getroffen:

- 6.3.1 Das Gebiet "Klausenbauernhof" ist Gegenstand einer Änderung des Flächennutzungsplanes 77 sowie eines Bebauungsplanverfahrens. Die Wirtschaftskraft der Stadt Wolfach wird von einem mittelständischen Gewerbe und Handwerk, Handel und Dienstleistungen sowie einem viel-

seitigen Angebot an Fremdenverkehrseinrichtungen getragen. Das mittelständische Gewerbe hat traditionell seine Standorte innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Um an der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen 30 Jahre teilhaben zu können, haben zahlreiche Betriebe an den alten Standorten oder unter Inanspruchnahme des unmittelbaren Standortumfeldes bauliche Veränderungen und Erweiterungen vorgenommen. Dies war aber nur möglich bei Betrieben, deren Erneuerungsmaßnahmen nicht flächenintensiv waren. Daneben gibt es Gewerbe- und Industriebetriebe, deren Erneuerungsmaßnahmen ausschließlich durch die bauliche oder sonstige Nutzung zusätzlicher Grundstücksflächen möglich werden. In der Regel handelt es sich dabei auch um Betriebe, die durch ihre Betriebsart für die angrenzende Wohnbebauung Belästigungen verursachen (Lärm, Erschütterungen). Immissionsschutzmaßnahmen können aber auch hier vielfach nur durch großzügige bauliche Veränderungen verwirklicht werden.

Zu dieser Art von Betrieben zählen z.B. die Firma Gebr. Dieterle KG und das Taxi-, Bus- und Bestattungsunternehmen Heizmann. Beide Firmen unterhalten u.a. einen umfangreichen Wagenpark. Beide Betriebe haben Beschäftigte. Sollen diese Betriebe nicht in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung beeinträchtigt oder zu einer Betriebsverlegung in andere Städte gezwungen werden, müssen sie Bauflächen erhalten, um die für die betriebstechnische Erneuerung notwendigen Maßnahmen durchführen zu können.

- 6.3.2 Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 77 wurde deutlich, daß die in Wolfach und Oberwolfach gegebene schwierige Landschafts- und Siedlungsstruktur nur wenig Möglichkeiten für die Ausweisung gewerblich zu nutzender Bauflächen läßt. Die Steilheit der Topographie, die Waldnähe und die beengten Verkehrsverhältnisse stellen u.a. einige dieser Schwierigkeiten dar.

So war es zuletzt nur möglich, im Bereich des "Lindenaubauernhofes" eine größere zusammenhängende ebene Fläche für solche Nutzungen auszuweisen. Im Verlauf von über vierjährigen zähen Verhandlungen gelang es der Stadt Wolfach jedoch nicht, diese Planungsabsicht realisieren zu können.

Um nicht Betriebe und zwingend notwendige Arbeitsplätze in einem strukturschwachen und durch Zentralitätsverlust gezeichneten Raum zu verlieren, mußte nach anderen für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen gesucht und u.a. ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet werden.

6.3.3 Nach eingehenden Standortuntersuchungen in Oberwolfach und Wolfach kristallisierte sich das Gebiet des "Klausenbauernhofes" als einzig zu realisierende Alternative heraus.

Dieses Gebiet liegt am Eingang des Ippichentales. Es wird bestimmt von einer unterschiedlich stark geneigten Südhanglage, der B 294 alt und dem "Klausenbauernhof". Was die äußere Situation anbetrifft, so wird diese durch die Neutrassierung der B 294 und dem Anschluß der alten Bundesstraße erhebliche Veränderung erfahren.

Der "Klausenbauernhof" ist ein Hofgut, das seit längerer Zeit nicht mehr bewirtschaftet wird und dessen Eigentümer am Erhalt des Hofes keinerlei Interesse zeigt.

Der "Klausenbauernhof" zählt zur Gattung des "Kinzigtälerner Bauernhauses". Über einer für diesen Haustyp charakteristischen Sockelzone erhebt sich ein Fachwerkgeschoß und darüber ein freitragender Dachstuhl. Die rückwärtige Hofeinfahrt entspricht nicht der Topographie, sondern der Art der Bewirtschaftung.

Im Verlauf seines Bestehens hat dieser Hof zahlreiche Veränderungen erfahren. So wurde u.a. auf der Ostseite angebaut, die Giebelseite mit einer Holzverschalung geschlossen. Der allgemeine Bauzustand und der Zustand des Fachwerks muß als mittelmäßig beurteilt werden.

Das heißt, eine Instandsetzung wäre nur durch umfassende Baumaßnahmen und mit erheblichen Finanzmitteln durchführbar. Diese stehen aber weder von privater noch von öffentlicher Seite zur Verfügung, noch besteht ein Interesse, das Gebäude, seiner ursprünglichen Bestimmung entsprechend, als Wohn- und landwirtschaftliches Betriebsgebäude zu nutzen.

Gleiche Hoftypen stehen im Langenbach-, Übelbach- und Ippichental sowie in St. Roman. Hier handelt es sich um Höfe, die noch bewirtschaftet sind und deren Bauzustand als besser eingestuft werden kann. Berücksichtigt man diese Gegebenheiten des näheren Raumes, so stellt der "Klausenbauernhof" keine einmalige bauliche Anlage dieser Art dar.

Auf der Nordwestseite des Hofgebäudes steht ein kleines Gebäude, das teils als Speicher, teils als Kapelle genutzt wurde. Dieses bau- und kulturgeschichtlich wesentlich bedeutendere Objekt besteht aus einem Steingiebel sowie einem daran anschließenden eingestellten und an der Westseite sichtbaren Fachwerk. Das Gebäude ist an der Giebelseite durch Veränderungen im Dach und

durch rückwärtige Anbauten sehr stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Sandsteingewände der Fenster und Türen sind zum Teil schwer beschädigt.

Der Erhalt dieses Gebäudes könnte nur im Rahmen einer Totalsanierung sichergestellt werden. Dazu ist der Abbruch der angebauten Gebäudeteile notwendig, eine Totalsanierung des Fachwerks und eine Teilsanierung der Giebelseiten. Diese Sanierungsmaßnahmen entsprechen aber einem weitestgehenden Abbruch und daran anschließenden Wiederaufbau.

Auch in den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen hat der "Klausenbauernhof" schwerwiegende und das Gesamtbild störende Veränderungen durch Betonmauern und Pflanztröge erfahren.

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß der gegenwärtige Bauzustand und die Freiflächennutzung zu einer schwerwiegenden Verunstaltung und teilweise baulichen Gefährdung des Hofes geführt haben. Der Erhalt setzt tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen voraus. Dazu sind schätzungsweise Finanzmittel in Höhe von DM 300.000.-- bis DM 500.000.-- notwendig. Der Erhalt setzt andererseits aber auch voraus, daß künftighin die ursprüngliche Nutzungsbestimmung gesichert bleibt.

6.3.4 Nach Abwägen der unter den Ziffern 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3 dargestellten Sachverhalte kann die Stadt Wolfach der vom Landesdenkmalamt geforderten Erhaltung des "Klausenbauernhofes" nicht zustimmen, da

- die ursprüngliche Nutzungsart des Hofes nicht gegeben ist und auch nicht sichergestellt werden kann,
- die benötigten Finanzmittel für die Sanierung weder von Seiten der öffentlichen Hand noch von privater Seite zur Verfügung stehen,
- das Objekt keine einmalige bau- und kulturgeschichtliche Leistung in diesem Raum darstellt,
- für die Wirtschaftskraft der Stadt wertvolle mittelständische Betriebe und Arbeitsplätze verloren gingen,
- andere gewerblich genutzte Bauflächen nach eingehenden Standortuntersuchungen nicht gefunden werden konnten bzw. nicht zur Verfügung stehen.

- 6.4 Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und zum Ausbau der Ortsnetze für Strom und Wasser betragen:

Grunderwerb für den Straßenbau	DM 350.000.--
Kanalisation	DM 475.000.--
Wasserversorgung	DM 193.000.--
Stromversorgung	DM 162.000.--
Straßenbau, einschl.Knotenpunkt, Bachverlegung und -verdohlung	DM 620.000.--
öffttl.Grünanlagen u.Bepflanzung	DM 15.000.--
<hr/>	
Gesamtkosten	DM 1.815.000.--

- 6.5 Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine gesetzliche Umlegung sein, soweit diese Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

7. Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächennutzung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland MI GI	3,14 0,42	67,7 9,1	3,56	76,8
2	öffentl. Grünflächen	0,33	7,1	1,08	23,2
3	öffentl. Verkehrsflächen	0,75	16,1		
4	Bruttobauland	4,64	100,0	4,64	100,0

Ruhender Verkehr

Nr.	Stellplatzart	Anzahl
1	Private Garagen	4
2	private Stellplätze (nur Vorgartenbereich)	53
3	öffentl. Stellplätze	6
4	Summe	63

Wolfach, den 8.9.1981

Für den Gemeinderat:



.....

(Züfle, Bürgermeister)

