

Stadt Wolfach
Ortenaukreis

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Kirchenfeld-Friedrich-
straße" Bereich Kurgartenhotel
Planänderung

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, die planerischen Voraussetzungen für die bauliche Sanierung des bestehenden Hotelgebäudes am Kurgarten und eine Erweiterung zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu schaffen.

2. Begründung der Planänderung

Das Kurgartenhotel an der Funkenbadstraße in Wolfach wird von der Firma Karl Wessel GmbH, 4650 Gelsenkirchen, betrieben. Erholungssuchende werden u. a. von der LVA und den Landschaftsverbänden vermittelt.

Die bestehenden Gebäude mit 34 Zimmern, Behandlungs-, Arzt- und Aufenthalts- sowie Versorgungsräumen sind den derzeitigen Anforderungen nicht mehr gewachsen. Zimmer und Betriebseinrichtungen sind veraltet. Eine wirtschaftliche Betriebsführung ist nicht mehr möglich.

Um seine Sozialfunktion auch weiterhin wahrnehmen zu können, muß das Gebäude am Kurgarten saniert und die Anlage durch einen Neubau an der Funkenbadstraße ergänzt werden.

Die Erweiterung des Kurgartenhotels sieht im Endzustand ein differenziertes Hotelgebäude mit zusammen rund 110 Betten, Schwimmhalle, Behandlungs-, Arzt- und Verwaltungsräumen sowie den entsprechenden Gastronomie- und Nebenräumen vor.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1957 sieht den Abbruch des Gebäudes an der Funkenbadstraße vor. Eine solche planungsrechtliche Festsetzung macht jedoch die Weiterführung des Betriebes unmöglich.

In den Änderungsbereich werden die Grundstücke mit den Lgb.-Nr. 289, 290/10, 305, 306, 307, 308, 311, 312, 313, 315 sowie Teile der Funkenbadstraße und des Vorstadtbergweges aufgenommen.

3. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Überlegungen bestimmt:

- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung durch Ausbau der Funkenbadstraße auf 5,50 m Fahrbahnbreite (Kurvenbereich 6,50 m) und beidseitigen Gehwegen mit je 1,50 m
- Einfügen der Neubaumaßnahme unter Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit, soweit dies möglich ist, das heißt

zweigeschossige Bebauung zum Kurpark, max. viergeschossige Bebauung, die sich deutlich ablesbar in mindestens drei Abschnitte gliedert und abgewinkelt entlang der Funkenbadstraße entwickelt mit Sattel- bzw. Walmdachflächen bedeckt und das 4. Vollgeschoß in die Dachgestaltung voll einbezogen ist

- Erhalt des wertvollen Baumbestandes auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 289 entlang der Mauer zum Kurpark
- Bereitstellung der notwendigen PKW-Stellplätze von mindestens 28 Stück auf dem privaten Grundstück und Ablösung weiterer notwendiger Stellplätze an anderer Stelle
- Kenndaten der Planung

-- Flächennutzung

Nr.	Flächennutzung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland				
1.1	WA-Gebiet	0,121	19,39		
1.2	MI-Gebiet	0,077	12,34		
1.3	SO-Gebiet	0,254	40,71	0,452	72,44
2.1	öffentl. Grünfläche	0,017			
2.2	öffentl. Verkehrsfläche	0,155		0,172	27,56
3	Bruttobauland	0,62		0,62	100,00

- Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet 8 WE 22 P

- Sondergebiet "Kurgartenhotel"

Baumaßnahmen:

Um- und Erweiterungsbau des Kurgartenhotels,
ca. 110 Betten, Schwimmhalle, Behandlungs-,
Arzt- und Verwaltungsräume, Gastronomie- und
Nebenräume.

PKW-Stellplatzbedarf: 1 Stellpl./4 Betten
30 Stellplätze

4. Technische Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Netz.

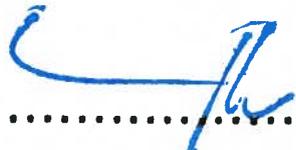
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Die Stadt Wolfach wird die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erwerben. Eine weitergehende Bodenordnung ist nicht notwendig. Die Kosten, welche der Gemeinde durch die Erschließung in Höhe von DM **125.000.-** entstehen, sind im Finanzhaushalt bereitgestellt.

Wolfach, den 22. MRZ. 1980

Für den Gemeinderat:




.....
(Züfle, Bürgermeister)

Behauungsplan
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 14. 5. 1980

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
~~In Vertretung~~

