

Stadt Wolfach  
Ortenaukreis

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Spitzrank - Untere Zinne"

---

Planung: Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Hangarter + Partner o Architekten  
Grüne Gärtel 12, 76316 Malsch

## 1.0 Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadteingang von Wolfach. Im Flächennutzungsplan ist es als gewerbliche Baufläche und Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kläranlage / Bauhof“ festgesetzt.

Der Bauhof der Stadt Wolfach sowie das gewerblich genutzte Grundstück Flst. Nr. 810/5 sind bisher über eine provisorische Anbindung an die B 294 erschlossen. Das gewerblich genutzte Grundstück Flst. Nr. 806 kann nur über den städtischen Bauhof angefahren werden.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Sicherung der Erschließung der vorhandenen und geplanten Nutzungen,
- Erweiterung des Angebotes an gewerblich zu nutzendem Bauland für die Neuansiedlung von Betrieben,
- Umsetzung eines im Sanierungsgebiet „Bergstraße“ liegenden (störenden) Betriebes,
- Integration des Planungsgebietes in das Orts- und Landschaftsbild durch planungs- und bauordnungsrechtlich gestalterische Festsetzungen.

## 2.0 Grundzüge der städtebaulichen Planung

### 2.1 Situation

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadteingang von Wolfach. Es wird begrenzt im Süden durch die Bundesstraße B 294 und der landschaftsbestimmenden Kinzig, im Westen vom bewaldeten Spitzberg (Stadtwald Wolfach, Distrikt VI. Abteilung 4), im Norden durch den Spitzbergweg Flst. Nr. 802, im Osten durch die vorhandene Bebauung auf dem Flst. Nr. 802/18, 802/5 und dem Glashüttenweg Flst. 802/12.

Es handelt sich um ein nach Ost und Südost fallendes Hanggelände; im unteren Bereich relativ eben, im oberen Bereich mit Neigungen von ca. 15-20 %. Ein städtebaulich geordnetes Erschließungssystem ist nicht erkennbar.

Bis auf Teilflächen ist das Planungsgebiet bebaut. Derzeit sind an Nutzungen vorhanden:

- \* Städtischer Bauhof, Kläranlage
- \* Getränkemarkt mit ergänzenden Nutzungen
- \* Blechnerei- und Sanitärbetrieb
- \* Autohaus mit Kfz-Werkstätte
- \* Zimmereibetrieb mit Musterhaus
- \* Lagerhalle

## 2.2 Verkehr

Der Anschluß an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die, im zeichn. Teil nachrichtlich dargestellte, Anbindung des Glashüttenweges an die Bundesstraße B 294 neu.

Für die innere Erschließung sind die Planstraßen A und B neu zu bauen. Sie übernehmen Anliegerfunktionen und sind nach dem Trennungsprinzip gestaltet. Die notwendigen PKW-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen. Öffentliche Stellplätze am Ende der Planstraße A ergänzen das Angebot.

Mit der Realisierung der Planstraße B und dem direkten Anschluß des Grundstückes Flst. Nr. 806 an das öffentliche Erschließungsnetz entfällt die Überfahrt des städtischen Bauhofes. Der rückwärtige Grundstücksbereich der Flst. Nr. 806 kann über eine private Erschließungsfläche angebunden werden. Im zeichnerischen Teil ist zu diesem Zwecke eine entsprechende Fahr- und Leitungsrechtsfläche ausgewiesen.

Die Grundstücke Flst. Nr. 808, 809 sowie 805/1 im nördlichen Planungsbereich sind über den Spitzbergweg mit dem Glashüttenweg verbunden. Für den Fußgänger/Radfahrer ist eine Querverbindung vom Spitzbergweg über die öffentliche Grünfläche und Bauhof zur Planstraße A vorgesehen. Um auch künftig die Bewirtschaftung des Stadtwaldes Wolfach (Distrikt VI, Abteilung 4) sicherzustellen, wird ein forstlicher Schleifweg (Fahrrecht) über die öffentliche Grünfläche und das Versorgungsgrundstück Flst. Nr. 812/4 berücksichtigt.

## 2.3 Bauliche Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes wird überwiegend als Gewerbegebiet, § 8 BauNVO, festgesetzt. Im FNP '81 ist der Bereich vom städtischen Bauhof bis zur Kläranlage in der Südecke des Gebietes, als Versorgungsgrundstück ausgewiesen. Da die Stadt Wolfach die gesamte Grundstücksfläche nicht für ihre Zwecke benötigte, wurden in der Vergangenheit Teilbereiche herausgelöst und gewerblichen Bauzwecken zur Verfügung gestellt. So auch in der zuletzt vorgenommenen 2. Änderung des FNP im Jahre 93/94.

Auf der Teilfläche zwischen Bauhof und Versorgungsgrundstück lassen sich neben dem bereits bestehenden gewerblich genutzten Grundstück Flst. Nr. 810/5 zwei weitere gewerbliche Grundstücke ausweisen, die einmal der Umsetzung eines Betriebes, zum anderen der Ansiedlung eines Pflasterbaubetriebes dienen.

Da der städtische Bauhof seiner Nutzung entsprechend den Einrichtungen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen Bereiches zuzuordnen ist, erfolgt die Festsetzung als Fläche bzw. Baugrundstück für den Gemeinbedarf. Diese Änderung ist bei der anstehenden Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.

Auf der verbleibenden Versorgungsgrundstücksfläche beabsichtigt die Stadt Wolfach ein Regenüberlaufbecken zu errichten. Die entsprechende Fachplanung hierfür wird vom Ing.- Büro Weissenrieder, Offenburg, erbracht.

Auf der bisher ungenutzten rückwärtigen Grundstücksfläche des Flst. Nr. 806 können, nach Anlage eines privaten Erschließungsweges, zwei weitere Handwerksbetriebe mit zugeordnetem Wohnen angesiedelt werden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als MI-Gebiet, § 6 BauNVO.

Vom Geologischen Landesamt Baden-Württemberg wird allgemein vor einer Neubebauung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (siehe Nutzungsschablone im zeichn. Teil), die Zahl der Vollgeschosse und durch Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Es ist ein Ziel dieses Bebauungsplanes die bestehenden und neue gewerbliche Nutzungen nicht nur durch eine Begrenzung in der Höhenentwicklung, sondern auch durch gezielte Begrünungsmaßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

## 2.4 Grünordnung und Eingriffsregelung im Sinne des § 8 a BNatSchG

### - Bestandsaufnahme und Beschreibung des Planungsraumes

Das Planungsgebiet zählt nach der naturräumlichen Gliederung zum "Mittleren Schwarzwald" und als Untereinheit zum „Kinzig-Wolfach-Wald“. Nach dem geologischen Aufbau finden sich in Wolfach Tiefengesteine wie Porphyre, Granite und Gneise. In den Talsohlen vorherrschend, finden sich Braunerden bis hin zu Auenbraunerden und Auengleye, während an den Hängen meist Braunerden und Ranker-Braunerden dominieren.

Nach der Wuchsklimakarte von Baden-Württemberg verfügt Wolfach über ein breites Spektrum von relativen Wärmestufen. Es reicht von warmen Tallagen bis zu sehr kalten Gebirgslagen. Die mittlere wirkliche Lufttemperatur beträgt ca. 8°C.

Von besonderer Bedeutung sind die lokalen Windsysteme. Hier handelt es sich um Berg-Talwinde, deren Hauptwindrichtung am Tage talaufwärts, in der Nacht talabwärts gerichtet ist.

Als potentielle natürliche Vegetation der Tallandschaft herrscht der „Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald“ vor, in den angrenzenden höheren Lagen wächst der „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald“ mit *Abies alba*.

- Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Der Planungsbereich bietet mit seiner intensiven gewerblichen und baulichen Nutzung wenig Lebensgrundlage für Flora und Fauna. Lediglich die geringen Obstbaumbestände unterhalb des Spitzbergweges und entlang der Böschung zum Flst. Nr. 805/2 können von Insekten und Vögeln als Habitat und Nahrungsquelle genutzt werden. Diese Baumstandorte sind mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB belegt und während der Bauzeit sachgemäß vor Beschädigung zu schützen.

In der Südwestecke des Planungsgebietes wird durch beabsichtigte bauliche Maßnahmen wie Regenüberlaufbecken, gewerbliche Baufelder sowie notwendige Erschließungsflächen, in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen.

Ein Ausgleich erfolgt durch die Neupflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume entlang des gebietsinneren Wegenetzes, entlang der Planstraße A und als Grünzäsur zwischen den Baubereichen.

Entlang der Bundesstraße 294 sind in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt, Hochstämme mit Gehölzunterpflanzung (Sicht- und Blendschutz) vorgesehen. Diese Maßnahme dient auch der Ortsrandgestaltung und gewährleistet den Übergang in die umgebende Landschaft.

Auf dem bisher als Grünland genutzten, rückwärtigen Grundstücksteil der Flst. Nr. 806 sind die standortfremden Gehölze zu entnehmen. Als Ausgleich, auch für die künftige Nutzung, erfolgt auf der niederwaldartig zu bewirtschaftenden Fläche (ehemalige Teilfläche des Flst. Nr. 803) eine Neuanpflanzung dergestalt, daß eine ca. 5 m tiefe Traufe mit Saalweide (feuchter, tiefgründiger Unterhang) ausgebildet wird, für die Restfläche ist eine Bepflanzung mit Esche und Erle vorzusehen. Der Pflanzverband sollte 2 x 2 m betragen, insgesamt werden ca. 700 Pflanzen benötigt. Eine weitere Begrünung ist durch Anflug, z.B. Holunder, zu erwarten.

Das vorhandene Geländere Relief ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unverändert zu belassen. Im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen sind Geländeterrassierungen nur im Zusammenhang mit einer genehmigten Bebauung zulässig.

Um die Beseitigung des Oberflächenwassers zu erleichtern, sind alle Stellplätze, privaten Wege und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen kann der beabsichtigte Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden, der für das Kleinklima und das Orts- und Landschaftsbild wirksame Grad der Begrünung wird größer sein als beim vorigen Zustand.

## 2.5 Kenndaten der Planung

### Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland	0,52	11,6		
	Mischgebiet Gewerbegebiet	2,27	50,8		
2	Gemeinbedarfsfläche städtischer Bauhof	0,55	12,3	3,72	83,2
3	Versorgungsfläche Kläranlage, Regenüber- laufbecken	0,38	8,5		
4	Öffentliche Grünfläche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	0,07	1,6	0,75	16,8
		0,26	5,8		
5	Öffentl. Straßen mit Begleitgrünflächen	0,42	9,4		
6	Bruttobauland	4,47	100	4,47	100
7	B 294 Straßenfläche	0,27	6,0	0,48	10,7
	Begleitgrünfläche	0,21	4,7		
8	Räumlicher Geltungsbereich	4,95	110,7	4,95	110,7

## 3.0 Begründung

Die Grundstücksflächen im Planungsgebiet „Spitzrank-Untere Zinne“ sind teilweise bebaut, bzw. durch eine fehlende geordnete Erschließung nicht verfügbar. Durch die vollzogene Ortsumgehung von Wolfach und den neuen Anschluß an die Bundesstraße B 294 wird die Neuordnung der Erschließung für das Planungsgebiet zwingend notwendig.

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen den rechtlichen Rahmen für eine geordnete städtebauliche und bauliche Entwicklung, bei gleichzeitiger Integration des Bestandes, schaffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.0 Grundwasserschutz

Bedingt durch die geologische Situation werden Belange des Grundwasserschutzbereiches nicht berührt.

## 5.0 Technische Ver- und Entsorgung

Für die Bereiche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden parallel zum Planaufstellungsverfahren der Bauleitplanung Fachplanungen erstellt. Die Ergebnisse dieser Fachplanungen werden, soweit erforderlich, im zeichn. Teil des Bebauungsplanes und in den Bebauungsvorschriften berücksichtigt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluß und den Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden. Die vorhandenen Frei- und Kabelleitungen sind im zeichn. Teil nachrichtlich dargestellt. Im Bereich des städt. Bauhofes soll eine neue Trafostation errichtet werden. Das hierfür benötigte Grundstück in der Größe von 6/6 m kann zur Verfügung gestellt werden. Der Standort wird mit der Badenwerk AG einvernehmlich festgelegt.

## 6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien, der Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB und eines Abstimmungsprozesses mit den dafür besonders zuständigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Kosten, die der Gemeinde für die weitere Erschließung des Planungsgebietes voraussichtlich entstehen, werden wie folgt eingeschätzt:

- Kanalisation	DM 122.000,-
- Wasserversorgung	DM 45.000,-
- Straßenbau (einschl. öffentl. Park- plätze, Beleuchtung und Begrünungsmaßnahmen)	DM 644.000,-
<hr/>	
Erschließungskosten	DM 811.000,-

Die notwendigen Finanzmittel werden in den Gemeindehaushalten bereitgestellt.

Wolfach, den 21.09.1994

Für den Gemeinderat



  
Moser  
Bürgermeister