

Stadt Wolfach
Ortenaukreis

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "Unterwöhrlehof II" im Stadtteil Kirnbach

Planungsstand: Januar 1994

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

1.0 Ziele des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet "Unterwöhrlehof II" liegt am nordwestlichen Anfang des Kirnbachtals. Es steht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Wohngebieten "Unterwöhrlehof I" und "Schmittehof" und schließt eine größere Baulücke zwischen der Martin-Luther-Str. und dem Konradleshof, Flurstück Nr. 36, an der Talstraße/K 5361.

Eine prägende Bedeutung dieses Siedlungsraumes durch die Landwirtschaft ist nicht mehr gegeben.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Bauland zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zu gewinnen;
- Die Bauweise so zu konzipieren, daß sie sich in das vorgegebene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

2.0 Städtebauliche Konzeption

2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet "Unterwöhrlehof II" ist ein nach Südwesten fallendes Hanggelände. Die Talstraße/K 5361 im Südwesten und die talseitige Bebauung am Unterwöhrlehofweg begrenzen das Planungsgebiet. Im unteren Bereich beträgt das Gefälle 6 - 8 %, im oberen Bereich 30 %. Der ehemalige Unterwöhrlehof und ein zugehöriges älteres Wohnhaus auf Flurstück Nr. 30, sowie ein neues Wohngebäude auf Flurstück Nr. 30/3 liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Die vorgenannten Grundstücke werden von der Talstraße/K 5361 erschlossen.

Südöstlich grenzt das Planungsgebiet an den Konradleshof, Flurstück Nr. 36. Dieser Hof wird im Haupterwerb betrieben und hält u.a. derzeit 10 Milchkühe mit entsprechendem Jungvieh. Die Festmistplatte ist direkt an der Baugebietsgrenze gelegen. Emissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb im angrenzenden Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet sind nicht auszuschließen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, ist eine ca. 30 m breite Zone als Fläche gekennzeichnet, auf der Emissionen durch den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb auf dem Flurstück Nr. 36 nicht auszuschließen sind.

2.2 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch eine Anliegerstraße (4,75 m + 2 x 0,50 m), die in Punkt A1 in die Talstraße einmündet, erschlossen. Sie endet in den Punkten A3 und B1. Sie ist T-förmig angelegt und insgesamt 90 m lang. Die geplante Erschließung folgt im wesentlichen dem vorhandenen Wirtschaftsweg. Die aufgeweitete Fläche in Punkt A2 soll gleichzeitig als Wendefläche dienen.

Die zu erwartenden größeren Böschungsflächen auf dem privaten Bauland sind, soweit dies zum Stand der Bauleitplanung möglich ist, in den Plänen 1.1 und 1.2 dargestellt. Sie sind als Hinweis für die privaten Bauherren zu verstehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch 3 öffentliche Stellplätze ergänzt. Alle anderen Stellplatzflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen. Dabei geht die städtebauliche Planung von einem Mindestverhältnis von 1,5 Stellplätzen/1 Wohneinheit aus. Die Talstraße/K 5361 soll mit Ausnahme der Zufahrt zum bestehenden Wohngebäude auf Flurstück Nr. 30/3 anbaufrei bleiben.

Bauliche Nutzungen

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) festgesetzt. Die Mischgebietsflächen liegen parallel zum Konradleshof auf Flurstück Nr. 36 und umfassen auch das Gebäude des ehemaligen Unterwöhrlehofes. Der ehemalige Unterwöhrlehof steht nach Angabe des Landesdenkmalamtes Freiburg unter Denkmalschutz. Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist das Hofgebäude entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Insgesamt sind überbaubare Grundstücksflächen für 4 freistehende Ein - / Zweifamilienhäuser und 2 Doppelhäuser ausgewiesen.

Da das Gelände im oberen Bereich steil abfällt, wird der Bebauungsplan durch die Regelschnitte 1 - 6, Pläne 1.3 und 1.4, Maßstab 1:200 ergänzt. Die Regelschnitte dienen als Hinweise für das Einfügen der Gebäude in das Gelände. Dabei wird besonders auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, durch Gebäude mit versetzten Geschossen eine hangfreundliche Konzeption zu erreichen. Damit können überdurchschnittlich tiefe Baugruben, die eine besondere Verbauung gegen abrutschendes Gelände zwingend erforderlich machen, soweit als möglich, vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne von § 16, Abs. 3 BauNVO u.a. durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (Traufhöhe, Wandhöhe und Firsthöhe) bestimmt. Die Bezugspunkte sind nach § 18 BauNVO in den Bebauungsvorschriften definiert. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

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

Grünordnung

- Bestandsaufnahme und Beschreibung des Planungsraumes

Der Planungsbereich zählt nach der naturräumlichen Gliederung zum "Mittleren Schwarzwald". Nach dem geologischen Aufbau finden sich in Wolfach Tiefengesteine wie Porphyre und Granite. Vorherrschend sind Braunerden aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm.

Nach der Wuchsklimakarte von BW 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.

Das Kirnbachtal gehört zur Gemarkungsfläche der Stadt Wolfach. Es mündet, von Süden nach Norden verlaufend, an der westlichen Gemarkungsgrenze in das Kinzigtal ein.

Das Relief des Tales wird von steil abfallenden, teilweise kleinwelligen Hängen bestimmt. Im Talgrund fließt der Talbach. Die Hänge werden, soweit sie nicht mit Wald bestanden sind, landwirtschaftlich genutzt. Die Bonität ist als gut einzustufen. Vorherrschende Baumarten im Talgrund sind Traubeneiche, Stieleiche, Buche, Linde, Esche, Bergahorn. Der begleitende Hochwald besteht vorwiegend aus Tannen und Fichten.

Der Regionalplan enthält für das Unter- und Mitteltal keine besonderen Aussagen. Beide Talabschnitte werden als vorwiegend für die Naherholung geeignet eingestuft. Weitergehende Aussagen zur regionalen Freiraumstruktur betreffen das Obertal.

- Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Planungsgebiet "Unterwöhrlehof II" handelt es sich um ein ehemaliges Hofgebäude mit Leibgedinghaus und angrenzenden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Bereich bietet mit seiner bisherigen intensiven Ackerbewirtschaftung und den befestigten und asphaltierten Wirtschaftsflächen und -wegen wenig Lebensgrundlage für Flora und Fauna. Durch den regelmäßigen Gebrauch von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden werden nicht nur die Tier- und Pflanzenwelt, sondern auch die Grundwasserqualität beeinträchtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um keinen Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen könnte.

Der Bebauungsplan sieht in der Abwägung als Ausgleich für die weitere bauliche Nutzung folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes vor:

- * Im Planungsgebiet gibt es einen begrenzten, aber erhaltenswerten Baumbestand. Die Baumstandorte sind mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB belegt und während der Bauzeit sachgemäß vor Beschädigungen zu schützen.
- * Ergänzend sieht die Planung die Neupflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB vor.
- * Entlang der Talstraße / K 5361 wird eine zu begrünende Fläche ausgewiesen. Die bisher befestigten Flächen vor dem ehemaligen Hofgebäude werden renaturiert. Zusammen mit den ergänzenden Baumpflanzungen dient diese Maßnahme der Ortsrandgestaltung.
- * Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen ist auf dem privaten Bauland die Anlage von ausreichend groß bemessenen Hausgärten möglich.
- * Das vorhandene Geländere relief ist in den rückwärtigen Gartenbereichen unverändert zu belassen. Im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen sind Geländeterrassierungen nur im Zusammenhang mit einer genehmigten Bebauung zulässig.
- * Notwendige Stellplätze sind in die Gebäude integriert und oder in erdüberdeckten Garagen vorgesehen. Flachdächer sind zu begrünen.
- * Um die Beseitigung des Oberflächenwassers zu erleichtern, sind alle Stellplätze und privaten Wege mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster im Sandbett) auszuführen.

2.3 Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Allgemeines Wohngebiet	0,22	31,88		
2	Mischgebiet	0,34	49,28	0,56	81,16
3	öffentl. Verkehrsflächen einschl. Begleitgrünflächen	0,09	13,04	0,13	18,84
4	K 5361 - Talstraße	0,04	5,80		
5	Bruttobauland	0,69	100,00	0,69	100,00

Wohnungen

Nr.	Wohnform	Wohnungen WE	Beleg.-Ziffer P/WE	Personen P
1	freistehendes Ein-/ Zweifam.-haus	7	2,5	17
2	Doppelhaus	4	2,5	10
3	Wohnungsbestand	2	2,5	5
4	Summe	13	-	32

Bauplätze 8 Bauplätze
Dichte
Nettowohndichte 57 P/ha

3.0 Begründung

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Von Baulücken abgesehen, verfügt die Stadt Wolfach über keine zusammenhängende Wohnbaufläche. Im zuletzt erschlossenen Wohnbaugebiet "Siechenwald II" ist lediglich noch ein freier Bauplatz verfügbar. Auch im Stadtteil Kirnbach selbst stehen keine frei verkäuflichen Bauplätze zur Verfügung. Mit der Nutzung des ehemaligen Hofgeländes für Wohnbauzwecke kann der dringende Wohnbedarf zumindest teilweise gemindert werden.

Das Bebauungsplangebiet wird heute zu einem großen Teil baulich bzw. gärtnerisch genutzt. Ein Teil der Fläche wird durch den Abbruch des alten Leibgedings wieder einer Neubebauung zugeführt. Die Erschließungsanlage ist auf das absolute Mindestmaß begrenzt und orientiert sich in ihrer Führung vorwiegend an dem bereits vorhandenen Wirtschaftsweg.

Der Bebauungsplan soll auch dazu beitragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung an einer für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsamen Stelle sicherzustellen.

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, wird das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt (Parallelverfahren).

4.0 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser- und elektrische Energieversorgung

Durch den Anschluß des Planungsgebietes an das örtliche Versorgungsnetz, kann die Wasserversorgung gesichert werden. Die Bauleitplanung wird durch eine entsprechende Fachplanung des Ingenieurbüros Weißenrieder, Offenburg ergänzt.

Für die elektrische Energieversorgung ist der Anschluß an das bestehende Leitungsnetz erforderlich. Die 20 kV-Leitungen werden nachrichtlich übernommen. Sie sind zu verkabeln. Die Führung von Freileitungen entfällt. Die Kabelleitungen folgen den öffentlichen Verkehrsflächen. Die von außen heranzuführenden Kabelleitungen werden nachrichtlich übernommen. Der Standort für die notwendige Trafo-Station wird mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen einvernehmlich festgelegt.

4.2 Erdgasversorgung

Die Gasbetriebe GmbH, Betriebsstelle Südlicher Oberrhein, beabsichtigen eine Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas sicherzustellen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet kann an das bestehende Abwasser-Kanalnetz angeschlossen werden (Fachplanung Abwasserbeseitigung).

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien und eines Abstimmungsprozesses mit den dafür besonders zuständigen Trägern öffentlicher Belange. Den Bürgern wurde in Anwendung des § 2 Abs. 2 WoBauErlG Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau, Begrünung und Beleuchtung	DM 300.000,--
Kanalisation	DM 150.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 75.000,--

Mit der Erschließung des Planungsgebietes soll so rasch als möglich begonnen werden.

Wolfach, den 31. Mai 1994



Für den Gemeinderat


Moser
Bürgermeister