

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HOFBAUERNWEG"
DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS
-----**1. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die in Wolfach zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen sind weitgehend ausgeschöpft. Um den vorliegenden Bedarf entsprechend berücksichtigen zu können, ist die Ausweisung neuer Flächen notwendig.

Konkreter Anlaß für die Überplanung des vorliegenden Gebietes ist die Auslagerung des Johannes-Brenz-Heimes. Mit dem Neubau des Altenheimes an anderer Stelle steht das bisherige Anwesen zur Disposition.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und schließt die Lücke zwischen dem Wohngebiet "Am Kastaniendobel" und dem Berufsschulzentrum. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Gelände ist nach Südosten geneigt. Die Höhendifferenz beträgt zwischen 10,0 und 12,0 Metern.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wolfach weist das vorliegende Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf/Altersheim aus. Die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die notwendigen Anpassungen vornehmen.

4. Nutzung und Bebauung

Der Charakter der umgebenden Gebiete läßt hier nur eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" zu.

Im Gebiet befinden sich derzeit zwei Gebäude des Altenheimes und ein Nebengebäude. Die Neuplanung sieht vor, das Nebengebäude und das Johannes-Brenz-Heim abzubauen. Für die künftige Nutzung ist eine Mischung vorgesehen aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern (Eigentumswohnungen). Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird das Gebiet relativ stark verdichtet. Den Schwerpunkt bilden hierbei die beiden Mehrfamilienhäuser im Bereich des Johannes-Brenz-Heimes.

Trotz der Verdichtung wird eine Bebauung angestrebt, die zwischen den Gebäuden ausreichend Freiräume beläßt zur besseren Erlebbarkeit, Durchgrünung und Durchlüftung des Gebietes.

In dem Mehrfamilienhaus Ecke Ostlandstraße/Hofbauernweg wird im Zusammenhang mit dem Baumbestand eine Nutzung im Untergeschoß als Café/Bäckerei mit Caféterrasse gewünscht. Um die erwünschte Nutzung zu fördern, werden hierfür Ausnahmen bei der Anlage von Stellplätzen wie auch für die Überschreitung der Baugrenze vorgesehen.

Die Geschossigkeit variiert von 2 Vollgeschossen entlang der Planstraße über 3 Vollgeschosse entlang des Hofbauernweges bis zu einem viergeschossigen Baukörper in der Ecke Ostlandstraße/Hofbauernweg als Höchstgrenze. Aufgrund der Hangneigung entsteht in der Regel im Untergeschoß bereits das erste Vollgeschoß. Für das südliche Mehrfamilienhaus wird das Dachgeschoß noch als Vollgeschoß zugelassen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird außerdem über die maximale Traufhöhe geregelt. Die unteren Bezugspunkte liegen an den Hinterkanten des anschließenden Straßenniveaus von Planstraße bzw. Hofbauernweg.

5. Erschließung und Stellplätze

Das Gebiet ist teilweise erschlossen über den Hofbauernweg und die Ostlandstraße. Um das Grundstück besser nutzen zu können, ist eine neue Stichstraße parallel zum Hofbauernweg notwendig. Diese Straße soll jedoch auf das unbedingt notwendige Mindestmaß reduziert bleiben und als "verkehrsberuhigter Bereich" (Wohn- und Spielstraße) ausgebaut und ausgewiesen werden.

Für eine eventuelle Erweiterung des Gebietes nach Süden wird im Anschluß an die Wendeplatte eine Fläche in Straßenbreite als öffentliche Grünfläche vorgehalten. Hier können zunächst zwei öffentliche Stellplätze angelegt werden. Die übrigen öffentlichen Stellplätze für das Gebiet sind zu Beginn der Planstraße, im Anschluß an das private Parkdeck vorgesehen. Aufgrund der geringen Straßenbreite sind Längsparkplätze innerhalb der Straßen nicht möglich.

Für die oberirdische Anlage der privaten Stellplätze wird bewußt ein enger Rahmen gesetzt. Aufgrund der hohen Verdichtung im Zusammenhang mit der topografischen Situation sind private Stellplätze nur in begrenztem Umfang möglich.

Auf die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird verzichtet zugunsten einer Beschränkung von oberirdisch ausgewiesenen Stellplätzen. Für Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen gilt keine Einschränkung, sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die vorhandenen Kanäle.

7. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Auf den Flächen westlich der Hauptgebäude befinden sich Obstbäume. Den größten Anteil nimmt eine Obstbaumanlage (Plantage) ein mit niedrigen, im Raster gepflanzten Apfelbäumen, in den Randbereichen befinden sich einzelne Kirschbäume. Die ökologische Wertigkeit dieser Anlage ist eher als gering einzustufen, da sie bis in jüngster Zeit regelmäßig mit Pflanzenschutzmitteln behandelt worden ist. Zur Ostlandstraße hin befindet sich ein älterer Gehölzbestand. In der Ecke zwischen Ostlandstraße und Hofbauernweg befindet sich eine umfangreiche Gehölzgruppe bestehend aus je einer Weide, einem Nußbaum, einer Buche und mehreren Birken. Da das Gebiet nahezu vollständig von Bebauung umschlossen ist, besitzt es den Charakter einer innerörtlichen Freifläche. Das Landschaftsbild ist durch den vorgelagerten unmaßstäblich und modernen Bau des Berufsschulzentrums und durch das unterhalb liegende Gewerbegebiet bereits erheblich beeinträchtigt.

8. Eingriffe - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Durch die Neubebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG in der Bauleitplanung zu behandeln sind. Nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot sind Beeinträchtigungen aller Belange durch geeignete planerische Maßnahmen möglichst gering zu halten. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen - so weit als möglich - quantitativ und qualitativ auszugleichen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen möglichst im räumlichen Gebietszusammenhang vorzusehen.

Ein Eingriff ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen, wenn "nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist" (§8 (2) BNatSchG), d.h.

- daß im Planungsgebiet die gleichen Arten- und Lebensgemeinschaften in gleicher Populationshöhe leben können;
- daß die Grundwassererneuerung und -qualität nicht beeinträchtigt ist;
- daß die Oberflächengewässer in vergleichbarem Zustand bleiben;
- daß die Bodenfrucht- und nutzbarkeit sowie Lufthaushalt und Geländeklima nicht verschlechtert werden.

Nachfolgend werden den zu erwartenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild jeweils Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden Verlust von Boden durch Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Zufahrten) - als Lebensstandort für Pflanzen und Tiere, - als Puffer und Filter für Schadstoffe, - als landwirtschaftliche Nutzfläche.	Minimierung des Eingriffes durch: - flächensparende Erschließung, Minimierung der Erschließungsbreiten - Reduzierung unbedingt erforderlicher befestigter Flächen - Materialwahl: durchlässige Beläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen für untergeordnete Wege; breitfugiges Pflaster, Rasenfuge o.ä. im Bereich der Stellplätze Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Gebietes minimiert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden.
Grundwasser Eingriffe durch Versiegelung: - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Verringerung der Grundwasserneubildung - erhöhte Belastung der Vorflut	Minimierung des Eingriffes durch: Verminderung des Versiegelungsgrades (siehe Boden). Minimierung/Teilausgleich des Eingriffes durch: - Minimierung der Regenwasserabflußmenge der Dachflächen durch extensive Dachbegrünung (max. Rückhalt: 40 - 50 %) der Garagen - Anlage von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Gebietes minimiert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden.
Biotope Verlust von Grünlandbeständen mit teilweisem Gehölzbestand (Obst- und Laubbäume), Biotope mit durchschnittlicher Bedeutung	Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Gebietes durch Pflanzung zahlreicher landschaftstypischer Einzelbäume sowie durch Pflanzbindung der Gruppe aus Laubgehölzen Ecke Ostlandstraße/Hofbauernweg; Ersatz durch Neuanlage einer Streuobstwiese außerhalb des Gebietes auf Flurst.-Nr. 805/2 der Gemarkung Wolfach.

Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Landschaftsbild Unerheblicher Eingriff ins Landschaftsbild durch Schließung einer Baulücke in stark vorbelasteten Bereich.	Eingriffsminimierung durch Festsetzung einbindender, gestalterischer Maßnahmen: - Pflanzgebote für Bepflanzung der Randzonen des Gebietes mit Gehölzgruppen, - Pflanzgebote auf Einzelgrundstücken - Pflanzbindung bestehender wertvoller Gehölzstrukturen Ein Ausgleich der Eingriffe ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.
Klima Veränderung des Lokalklimas; vor allem durch Versiegelung und Überbauung (Strahlungs- und Wärmehaushalt)	Minimierung des Eingriffs durch Verminderung des Versiegelungsgrades (vgl. Boden). Ausgleich des Eingriffes durch Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet: - Abpflanzung der Randzonen des Gebietes mit Gehölzgruppen - Eingrünung der Gebäude, Fassaden- und ggf. Dachbegrünung. - Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge Ein Ausgleich des Eingriffes ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben, der Kaltluftabfluß wird durch die geplante Gebäudestellung verbessert.

Die Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Die in räumlichem Zusammenhang stehende Ersatzmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurst.-Nr. 805/2 vorgenommen.

9. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Wohngebiet	0,97 ha = 78,0 %
Verkehrs- und öffentliche Grünflächen	0,27 ha = 22,0 %
-----	-----
Gesamt	1,24 ha = 100,0 %

Neubebauung	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Einwohner
-----	-----	-----	-----
Einzelhäuser	6	12	36
Doppelhaushälften	6	12	36
Mehrfamilienhäuser	2	24	48
-----	-----	-----	-----
Neu gesamt	14	ca. 48	ca. 120

Für die geplante Bebauung wird somit eine Einwohnerdichte von ca. 110 EW/ha erreicht.

Freiburg, den 21.09.1994

Wolfach, den 21. Sep. 1994


.....
Die Planer



 (Moser)
.....
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 79098 Freiburg