B E G R Ü N D U N G

Z U M B E B A U U N G S P L A N

"Q U A R T I E R III"

D E R S T A D T W O L F A C H

Das Planungsgebiet liegt in der Vorstadt nördlich der Kinzig. Es wird begrenzt von der Vorstadtstraße, der Funkenbadstraße, dem Mepnergäßle und dem Kurgarten. Das Gebiet gehört zur Altstadt und liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Vorstadt".

1. Ziele des Bebauungsplanes

- Gemäß dem Sanierungskonzept von 1983 der Architektengruppe F70/Freiburg soll nach Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und Aufweitung des Straßenraumes entlang der Vorstadtstraße eine Neubebauung mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß entstehen.

- Im Planungsgebiet sind die notwendigen PKW-Stellplätze für den Eigenbedarf abzudecken. Wegen der Beengtheit ist dies überwiegend nur auf einem Gemeinschaftsparkplatz im Hof möglich.

- Im Zuge der Bebauung ist das Sanierungskonzept und die Ausbauplanung der Straßenbauverwaltung für die im Plangebiet verlaufende Landesstraße L 96 umzusetzen. Das künftige lichte Straßenprofil beträgt 13,50 m.

Alle Maßnahmen in der Erneuerung der Altstadt sind aus dem Sanierungskonzept entwickelt.

2. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

2.1 Verkehr

Die Funkenbadstraße, die Josefsgase und das Meßnergäßle übernehmen reine Anliegerfunktonen. Ein neu anzulegender Fußgängerbereich verlängert die Josefsgasse über die Vorstadtstraße hinaus und schafft eine direkte Verbindung Kurgarten-Kinzigufer.
Die Vorstadtstraße wird als klassifizierte Straße entsprechend der Ausbauplanung der Straßenbauverwaltung weiter ausgebaut.
Durch die beidseitige Anlage von öffentlichen Stepplätzen wird der öffentliche Parkierungsbedarf abgedeckt. Die Anlage von Gehwegen in einer Breite von 1,50 - 2,00 m und einer Arkade mit 2,50 m in der Neubebauung sichert einen gefahrlosen Fußgängerverkehr.
Um eine von Bauabläufen und Eigentumsregelungen unabhängige Parkierungslösung des privaten ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist ein oberirdischer Gemeinschaftsparkplatz im Hof vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Funkenbadstraße. Parkplatz und Zufahrt sind so zu gestalten, daß sie sich möglichst harmonisch in das Umfeld einfügen. Die genaue Detailierung der Parkflächen erfolgt im Genehmigungsverfahren. S. auch Gestaltungsvorschläge als Anlage zum Bebauungsplan.

2.2 Bebauung

Im Bebauungsplan werden die Gebäude auf den Fl.Stücken 271 und 321/322 als Kulturdenkmäler festgesetzt.
Sie stellen nach Auffassung des Landesdenkmalsamtes wichtige Elemente der alten Vorstadtbebauung dar und sind zu pflegen und zu erhalten.
Die Häuser auf dem Fl.Stck.Nr. 270, 272, 274, 275, 278, 319 und 328 - 331 sind in ihren äußeren Umrissen durch Baufenster gesichert.
Entlang der Vorstadtstraße zwischen Funkenbadstraße und Josefsgasse ist eine in Abschnitten zu realisierende Neubebauung vorgesehen, die den dritten Abschnitt des Sanierungskonzeptes darstellt und in Dimension und Charakter den Quartieren I, II und IV entspricht. Um Straßenprofile der Gassen und den äußeren Umriß des Quartiers zu sichern, wurden für alle straßenseitigen Gebäudekanten Baulinien festgesetzt.
Die Josefsgasse soll über die Vorstadtstraße hinweg die Anbindung Kurgarten - Kinzigufer herstellen. Um diese fußläufige Verbindung ruhig und attraktiv zu gestalten und wechselseitige Blickbeziehungen zu gewährleisten, wurden die Fl.Stcke. 334/1, 335, 336 als von Bebauung freizuhaltende Fußgängerzone festgesetzt. Eine Baumreihe markiert den Durchgang zur Kinzig. Eine Baumgruppe und die Tröge des Stadtbrunnens gestalten die kleine Grünzone Richtung Kurpark.
Für die spätere Ausführung wird auf diese Gestaltungsvorschläge im Anhang zum Bebauungsplan verwiesen.
Die beengten innerstädtischen Situationen, die möglichst harmonische Einfügung der Neubebauung in die vorhandenen Strukturen und die bessere Ausnutzung der wertvollen Flächen machen den Verzicht auf ein Kellergeschoß unmöglich. Für den Fall des Eingriffs in Grundwasserbereiche sind die entsprechenden Hinweise nachrichtlich aufgenommen worden.

2.3 Nutzung

Traditionell ist die Vorstadtstraße ein Wohngebiet mit kleinen Gewerbe- und Handelsbetrieben. Die Umgebung von Quartier III stellt sich besonders im nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet dar, in dem Tankstellen und Vergnügungsstätten der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes widersprechen würden. Deshalb sind diese auch im Kerngebiet an der Vorstadtstraße nicht zugelassen.

3. Begründung

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung zu schaffen. Er soll sicherstellen, daß das Sanierungskonzept von 1983 und die Ausbauplanung der Straßenbauverwaltung bei Neubauvorhaben berücksichtigt werden. Die Neubebauung dient der Umsetzung des Sanierungskonzeptes, dem Wohnungsbau und der Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereiches.

4. Ver- und Entsorgung

- Abwasserbeseitigung:

  Im Bereich der Baugrundstücke besteht in der Vorstadtstraße ein ausreichendes und erst Ende der 80-er Jahr erneuertes Kanalnetz.

- Wasserversorgung:

  Die Wasserversorgung kann durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

- Elektrische Energieversorgung:

  Die elektrische Energieversorgung kann durch den Anschluß an das bestehende Netz sichergestellt werden.

- Gasversorgung:

  Die vorgesehene Neubebauung kann mit Erdgas versorgt werden.

5. Altlasten

Vom Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nichts bekannt.

6. Maßnahmen

Der Gemeinderat hat am 29.11.95 den Aufstellungsbeschluß gefaßt. In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden Einwendungen gegen die Planung nicht vorgetragen.

Die Eigentumsverhältnisse sind im Rahmen der Sanierung neu zu ordnen.

Wolfach, den 16.04.97
Moser
Bürgermeister

STADT 4 WOLFACH

Planfertigung:
Freiburg, den 11.12.96 - Fr/fe

Architektengruppe
Sass · Faller und Partner
Freie Architekten BDA
Beratender Ingenieur
Scheffelstr. 65 · 79102 Freiburg
Tel. 0761/76 80 70 · Fax 73926