

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRÜCKLEFELD" DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für vorliegenden Planbereich galt lange Zeit der Bebauungsplan „Straßburgerhof“ aus dem Jahre 1959, der jedoch hier nicht umgesetzt worden war.

Als sich im Jahre 1996 Bewegung in den Eigentumsverhältnissen abgezeichnet hat, hat der Gemeinderat der Stadt Wolfach beschlossen, den alten nicht mehr zeitgemäßen Plan aufzuheben und durch eine neue Planung zu ersetzen, die den heutigen Bedürfnissen und Notwendigkeiten entspricht.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Neubaugebietes „Straßburgerhof“, und somit südlich der Altstadt sowie jenseits der Kinzig, direkt im Anschluß an die Siechenbrücke.

Das Gebiet wird auf drei Seiten von Straßen umfaßt: im Südosten von der Hausacher Straße, im Osten vom Herrlinsbachweg und im Westen von der Ostlandstraße. Die nordwestliche Abgrenzung wird gebildet durch die Bauzeile südlich der Kreuzbergstraße. Das Gebiet ist im Norden und Westen größtenteils von Wohnbebauung - im Norden Einfamilien- und im Westen Mehrfamilienhäuser - umgeben. Entlang der Ostlandstraße befinden sich eine Sparkasse sowie eine Gaststätte. Im östlichen Anschluß sind die Flächen bis zur Kinzig kaum bebaut, es grenzen hauptsächlich Grünflächen an. Südlich des Gebietes liegt diesseits der Hausacher Straße das Autohaus Staiger, jenseits der Hausacher Straße, befindet sich ein Ford-Vertragshändler.

Das Gebiet selbst ist weitgehend eben und nur teilweise bebaut. Entlang der Hausacher Straße befindet sich ein älteres Mehrfamilienhaus, am Herrlinsbach, sowie an der Ostlandstraße liegt je ein Einfamilienhaus. Die restlichen, insbesondere die innenliegenden Flächen, werden teilweise gärtnerisch oder auch gar nicht genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen mit gemischtem Bewuchs.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan entlang der Hausacher Straße als Mischbaufläche, und im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Vorliegender Plan konkretisiert die dort getroffenen Ausweisungen in Mischgebiet und in Allgemeines Wohngebiet und grenzt beide inhaltlich sinnvoll gegeneinander ab. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

4. Nutzung und Bebauung

4.1 Art der Nutzung

Entlang der Hausacher Straße wird auf dem Flurstück Nr. 839/5 Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist die Möglichkeit für eine Ansiedlung von Handwerks-, Gewerbe- oder Einzelhandelsbetrieben geschaffen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da hierfür Flächen an anderer Stelle geeigneter und sinnvoller erscheinen. Die hier verfügbaren Mischgebietsflächen sollen gezielt den Handwerks- oder Einzelhandelsbetrieben vorbehalten bleiben, aus diesem Grunde wird auch in der Erdgeschoßzone Wohnnutzung ausgeschlossen.

Für den restlichen Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die südlich des Wohngebietes anschließende KFZ-Werkstatt Autohaus Staiger wird als nicht wesentlich störender Handwerksbetrieb eingestuft. Insofern sind keine Konflikte zwischen Wohnen und Werkstatt zu erwarten. Bei der Anordnung von Gebäuden und Stellplätzen/Garagen wurde außerdem versucht, innerhalb des städtebaulichen Entwurfs größtmöglichen Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Siehe auch Ziffer 5.1.3.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Im Mischgebiet ist straßenbegleitend ein dreigeschossiger Baukörper als Einzelhaus vorgesehen.

Für die Neubebauung im Wohngebiet ist eine verdichtete Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Hier sollten maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Die Nutzungsziffern werden im Hinblick auf die unterschiedlichen Grundstücksgößen differenziert ausgewiesen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

5.1.1 Rückbau der Einmündungsbereiche

Sowohl die Hausacher Straße selbst, wie auch die Einmündungen in diese befinden sich bezüglich Dimensionierung und Ausbauart noch in einem Zustand, der dem großzügigen Ausbau einer stark befahrenen Bundesstraße entspricht. Mit vorliegendem Plan werden auch hier die aus der geänderten Verkehrssituation notwendigen Anpassungen vorgenommen. Die Flächen, die durch die Re-

duzierung der Einmündungstrichter frei werden, können dem anschließenden Baugebiet zugeschlagen werden.

5.1.2 Gebietsinterne Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Gebietes bindet an die Ostlandstraße in der Höhe der Saarlandstraße an, so daß insgesamt eine Kreuzung entsteht. Von der Ostlandstraße führt eine auf das unbedingt notwendige Maß reduzierte Wohnstraße in das Wohngebiet. Hiervon zweigen kurze Wohnwege in nördlicher Richtung zur Erschließung der Reihenhausgruppen ab. Diese sollen nur zum Be- und Entladen befahrbar sein, da Garagen und Stellplätze lediglich in direktem Anschluß an die Wohnstraße zulässig sind. Zum Herrlinsbachweg hin ist die Durchfahrt nur für bestimmte Verkehrsteilnehmer gestattet, um zu verhindern, daß das Gebiet durch externen Durchgangsverkehr unnötig belastet wird. Durchfahrt in beide Richtungen soll nur für Fahrräder möglich sein, wohingegen die Ausfahrt aus dem Gebiet in den Herrlinsbachweg möglich sein soll für Not-, Müll-, Schneeräum- und Transportfahrzeuge, um die Wendeanlage im Gebiet nicht zusätzlich für diese Fahrzeuge aufweiten zu müssen. Die gesamte Verkehrsanlage wird im Hinblick auf den Hochwasserschutz in extremen Situationen höher als das vorhandene Gelände gelegt.

5.1.3 Parkierung

Die für die verdichtete Bebauung notwendigen Stellplätze oder Garagen sind gebündelt als Sammelparkierungsanlage entlang der Wohnstraße angelegt. Diese Lösung drängt sich nicht nur aus verkehrstechnischer Sicht auf, sie ist außerdem geeignet, zwischen Mischgebiet und Wohnen sowohl optisch wie auch psychologisch einen größeren Abstand herzustellen. Durch die zwingende Anordnung einer Mauer im Falle von Stellplätzen, kann außerdem noch ein besserer Schallschutz erreicht werden.

Entlang des Herrlinsbachweges befinden sich öffentliche Parkplätze, die im Zuge der Umbaumaßnahmen an der Einmündung in die Hausacher Straße leicht verändert werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Im Gebiet befindet sich ein Mischwasserkanal, an den der größte Teil der Neubebauung mit geringem Aufwand angeschlossen werden kann. Lediglich zwei Grundstücke an der Hausacher Straße werden an den südöstlich des Gebietes verlaufenden Kanal angeschlossen.

Wasserversorgungsleitungen befinden sich ebenfalls bereits im Gebiet. Auch diese können für die notwendigen Anschlüsse ergänzt werden.

Da die bestehenden Leitungen und Kanäle zum Teil über künftige Privatgrundstücke verlaufen, werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

6. Altlasten

Die Altlastenbewertungskommission des Landratsamtes Ortenaukreis hat in ihrer Sitzung am 28.10.1997, im Rahmen der Historischen Erhebung von Altlastenstandorten in der Stadt Wolfach, das Grundstück Hausacher Straße 8 „Tankstelle - Autohaus Staiger“ zur orientierenden Erkundung eingestuft.

Da dieses Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, besitzt diese Bewertung für vorliegenden Plan keine Relevanz.
Darüberhinaus besteht kein weiterer Verdacht auf Altlasten.

7. Abwägung nach Bundesnaturschutzgesetz

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Neufassung des bisherigen Bebauungsplanes „Straßburgerhof“ dar. Der Bereich ist weitgehend unbebaut, bislang bestehendes Baurecht wurde nicht ausgeschöpft. Die Neufassung des Planes zielt auf eine Verbesserung der Qualität des Gebietes und auf eine Bebauung, die der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden besser gerecht wird. Damit ist gleichzeitig die weitgehende Minderung möglicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Rahmen der hier zulässigen Bebauung verbunden, insbesondere sind zu benennen:

- die Festsetzung von Bäumen im Straßenraum
- die Festsetzung einer Mindestbepflanzung auf den Privatgrundstücken
- die Reduzierung von Verkehrsflächen
- die Reduzierung von Bauflächen
- die Reduzierung der Geschossigkeit bei Wohngebäuden

Weitergehende Auflagen erscheinen nicht sinnvoll, da hier eine kompakte Bebauung entstehen soll, um nicht an anderer Stelle weitere Gebietsausweisungen zur Deckung des Bedarfs vornehmen zu müssen.

Biotope nach § 24 befinden sich nicht im Gebiet. Der Gehölzbestand, der sich weiter ausgebreitet hat, da bestehendes Baurecht nicht umgesetzt wurde, muß nun durch vorliegende Planung zum größten Teil entfernt werden. Soweit die Möglichkeit zur Erhaltung einzelner Gehölze besteht, soll diese wahrgenommen werden.

Insgesamt bleibt festzustellen, daß vorliegende Neufassung im Bereich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan mit sich bringt.

8. Hochwasser - Grundwasser

Bei extremen Hochwasserereignissen der Kinzig ist vorliegendes Gebiet nicht hochwassersicher. Da die Austrittsstelle nicht innerhalb des Gebietes, sondern in einiger Entfernung flußaufwärts liegt, können im Gebiet selbst nur sekundäre Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergriffen werden. Neben der bereits erwähnten Höherlegung der Verkehrsanlage sollen für die Bauwilligen Spielräume bei der Höhenlage des Sockels offengelassen werden. Es wird aus diesem Grund keine Erdgeschoßfußbodenhöhe zwingend festgesetzt. Die Beschränkung der Höhenentwicklung erfolgt lediglich durch Festsetzung von Trauf- und Firshöhen.

Weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz müssen und können auch nur außerhalb des Gebietes getroffen werden, an den Stellen, an denen das Wasser austritt. Die Stadt Wolfach ist bemüht, nicht nur im Interesse vorliegenden Baugebietes den Hochwasserschutz an der Austrittsstelle zu verbessern.

Aufgrund der Hochwassersituation im Gebiet ist der höchste Grundwasserstand ca. 1.0 m unter Geländeneiveau anzunehmen. Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 2,5 m unter Gelände. Eine Bebauung des Gebietes hat deshalb zwangsläufig zur Folge, daß allgemein innerhalb des höchsten Grundwasserstandes gebaut werden muß, da generell auf die Ausbildung von Kellergeschos- sen in einem derartigen Gebiet nicht verzichtet werden kann. Bei der Festlegung von Straßenniveau und Höhenentwicklung der Gebäude wurde darauf geachtet, daß ein Eintauchen in den mittleren Grundwasserspiegel vermieden werden kann.

9. Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	0,672 ha = 59 %
Mischgebiet	0,164 ha = 15 %
innere Erschließung	0,109 ha = 10 %
äußere Erschließung incl. Verkehrsgrün	0,187 ha = 16 %
<hr/> Gesamt	<hr/> 1,132 ha = 100 %

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa folgende Kosten:

- Straßenbau	ca. DM 225.000,00
- Beleuchtung	ca. DM 43.000,00
- Vermessung	ca. DM 40.000,00
- Kanal, öffentlicher Bereich	ca. DM 32.000,00
- Wasserleitungsbau	ca. DM 74.000,00
- Straßengelände, Grünflächen	ca. DM 125.000,00
- Planungskosten	ca. DM 40.000,00
- Unvorhergesehenes, Rundung	ca. DM 21.000,00

Gesamt	ca. DM 600.000,00

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Stadt Wolfach erhoben.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

11. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes unbebauter Grundstücke
- Enteignung

Freiburg, den 22.07.1998

Wolfach, den 28. Jan. 1999

Diétrich

Die Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg



Moser

Der Bürgermeister