



STADT WOLFACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Insel"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Wolfach liegt im Schwarzwald zwischen Freudenstadt und Offenburg am Zusammenfluss von Kinzig und Wolf. Sie hat zusammen mit den Stadtteilen Kirnbach und Kinzigtal derzeit ca. 5.900 Einwohner.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Wolfach – Oberwolfach wurde am 26.09.2000 genehmigt. In diesem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Mischbaufläche“ ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der zu überplanende Bereich „Insel“ liegt im letzten Sanierungsabschnitt der Vorstadt. Da diese Fläche bauleitplanerisch nicht geregelt ist, hat der Gemeinderat der Stadt Wolfach die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Zudem soll durch diesen Bebauungsplan gesichert werden, dass die große private Grünfläche im Inneren der Bebauung zukünftig gesichert ist und erhalten bleibt.

Aufgrund der Nähe zum Stadtkern soll durch diesen Bebauungsplan das Parkierungskonzept Wolfachs umgesetzt werden.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Einmündungsbereich der Wolf in die Kinzig. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 1,04 ha. Das Plangebiet schließt nordöstlich unmittelbar an die Vorstadtstraße / Landesstraße 96 an. Die nördliche bzw. westliche Begrenzung bildet der bestehende „Inselweg“. Von Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Mühlegrün“, von Osten durch die „Kirchstraße“ begrenzt. In den Geltungsbereich mit einbezogen wurde eine kleine Fläche des Flößerparks, auf der ein Cafe errichtet werden soll.

I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei einem Großteil der bestehenden Baugrundstücke handelt es sich um Privateigentum. Die Freifläche zwischen Gewerbekanal und der geplanten Fußweg-Verbindung befindet sich, ausgenommen von einem Grundstück, im Eigentum der Stadt Wolfach. Die Grundstücke westlich und östlich der Einfahrt von der Straße „Am Mühlegrün“ zum geplanten Parkplatz sowie die Fläche des Flößerparks befinden sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die Planung wird aus der rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans heraus entwickelt. Ziel dieses Bebauungsplans ist eine Sicherung des Bestands.

Entlang der bestehenden Erschließungsstraßen wird die Fläche als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Diese umfasst ringförmig die in der Mitte liegende Freifläche. Um der derzeitigen Nutzung, die schwerpunktmäßig auf dem Wohnen liegt, gerecht werden zu können, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Zudem handelt es sich um bestehende Bebauung, die keine Möglichkeiten bzw. Flächen für die Ansiedlung dieser Nutzungen mit ihrem erhöhten Flächenbedarf bieten. Zudem könnte das bestehende Erschließungssystem die dadurch hervorgerufene starke Verkehrsfrequenz nicht aufnehmen.

Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan erfolgen in direkter Anlehnung an den Bestand. Sowohl die Bauweise als auch Höhenentwicklung und Firstrichtung werden gemäß den bestehenden Gebäuden festgesetzt, um so diese historisch gewachsene Struktur sichern zu können.

Da die Grundstücke sehr klein sind und teilweise fast vollständig überbaut sind, muss die Grundflächenzahl höher, als für ein Mischgebiet üblich, festgesetzt werden. Auch diese Maße wurden aus dem Bestand abgeleitet. Diese Erhöhung der Grundflächenzahl ist städtebaulich vertretbar, da hier die kleingliedrige Bebauung konzentriert an den Erschließungsstraßen angeordnet ist und als Ausgleich für diese enorme Verdichtung und Versiegelung die große Freifläche im Inneren als „Grünfläche“ festgesetzt wird.

Im Bereich entlang der Straße „Am Mühlegrün“ und entlang der „Kirchstraße“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise definiert sich so, dass eine Einzelhausbebauung möglich ist, die auf der seitlichen Grundstücksgrenze bzw. mit einem geringeren seitlichen Grenzabstand, wie in der LBO vorgesehen, errichtet werden kann. So soll die traditionelle Typologie der eng aneinander stehenden, giebelständigen Gebäude auch für die Zukunft gesichert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Bau- fensterbändern geregelt. Im östlichen Teil des Plangebietes wird die zur Erschließungsstraße hin orientierte Gebäudeflucht über Baulinien festgehalten, um die historischen Raumkanten zu erhalten.

Die Gebäude weisen größtenteils zwei Vollgeschosse auf. Lediglich im nordwestlichen Bereich befindet sich eine größere Bebauung mit drei Vollgeschossen, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt. Die Hauptgebäude sind durchweg mit Satteldächern mit einer steilen Dachneigung mit 45 bis 55 ° ausgebildet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Wolfach. Aus diesem Grund gelten für alle Gebäude die Regelungen der Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheindeckung, Gestaltung der Außenwände, Farbgestaltung, Ausbildung von Fenstern, Antennen-Anlagen und Werbeanlagen der Gestaltungssatzung.

II.2 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung und des damit verbundenen Verkehrslärms auf der Landesstraße 96 (Vorstadtstraße) wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese Schalltechnische Beratung des Ingenieurbüros Rink vom 12.04.2002 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Ergebnis hieraus ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der zur L 96 orientierten Fassaden unmittelbar an diese Straße angrenzender schutzbedürftiger Gebäude. Für diese Fassaden der Gebäude auf den Flurstücken Nr. 219, 222 und 224 wird der jeweils maßgebende Lärmpegelbereich geschossweise angegeben.

Hierbei handelt es sich um bestehende Gebäude, so dass die Maßnahmen erst bei einer Änderung an den Gebäuden erforderlich werden.

II.3 Kulturdenkmale

Bei dem Gebäude in der „Kirchstraße 17“, Flurstück Nr. 226, handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Im Türsturz ist das Datum C. SCH. SA. 1792 zu finden. Ebenfalls als Kulturdenkmal ist das Haus „Kirchstraße 19“, Flurstück Nr. 225, bekannt. Beide Gebäude sind im zeichnerischen Teil als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

+ Kirchstr. 21/Vorstadtstr. 47 (s. Schreiben vom 10.12.2008)

Bei einer Innenbesichtigung der 3 Gebäude in der Kirchstraße 11, 13 und 15 (Flurstücke Nr. 228-230) wurde von Seiten des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg festgestellt, dass es sich bei allen drei Objekten ebenfalls um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG handelt. Es sind Fachwerkbauten auf massivem Erdgeschoss, bei denen das Fachwerk nicht sichtbar ist. Auch diese Gebäude sind im zeichnerischen Teil durch Eintrag des Planzeichens „D“ markiert.

II.4 Grünplanerische Erfordernisse

Auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird verzichtet, da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine reine Bestandssicherung handelt. Die bestehende Freifläche im Inneren der Bebauung wird als private Grünfläche festgesetzt.

II.5 Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im Bereich des Planungsgebietes eine Altlastverdachtsfläche erhoben.

Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Mechanische Werkstatt Fehrenbach“, Flst. Nr. 228, Obj. Nr. 03946. Die Mechanische Werkstatt wurde von ca. 1920 – 1940 betrieben. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erhebung wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung auf Beweismiveau 0 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Dies bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im „Altlastenatlas“ dokumentiert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind aus Sicht der Altlastenbearbeitung bzgl. Des vorgenannten Altstandortes keine Maßnahmen erforderlich.

Im übrigen Bereich sind derzeit keine Altlasten / altlastverdächtige Flächen bekannt.

II.6 Erschließung

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz, das durch diesen Bebauungsplan nicht verändert wird.

Durch diesen Bebauungsplan wird das Parkierungskonzept der Stadt Wolfach für den Bereich der „Vorstadtstraße“ umgesetzt. Im nördlichen und südlichen Bereich sind zwei öffentliche Parkplatzflächen ausgewiesen. Die nördliche Fläche wird über die „Vorstadtstraße“ bzw. den „Inselweg“, der südliche Parkplatz über die bestehende Straße „Am Mühlegrün“ erschlossen. Beide Anlagen sind mittlerweile realisiert worden.

Der Parkplatz im Norden war teilweise bestehend; er wurde um 13 weitere Stellplätze ergänzt. Über einen neuen Fußweg erfolgt die Anbindung zum südlich gelegenen Parkplatz bzw. zum Gassensteg als Verbindung zur Stadtmitte. Die Erschließung dieses öffentlichen Parkplatzes ermöglichte gleichzeitig die Errichtung von privaten Stellplätzen / Carports.

Durch die Ausweisung dieser privaten Gemeinschafts-Stellplätze konnte dem Bedarf an privaten Stellplätzen Rechnung getragen werden. Da die Grundstücke äußerst klein sind und bereits durch die Wohngebäude fast vollständig bebaut sind, gab es bisher Probleme, den ruhenden Verkehr unterzubringen.

II.7 Gewässersituation

Östlich der Baureihe entlang des „Inselweges“ verläuft ein Gewerbekanal der Firma Leibold. Dieser ist vollständig verdolt.

II.8 Grundwassersituation

Das Baugebiet liegt im Einmündungsbereich der Wolf in die Kinzig. Zudem wird das Gebiet von einem verdolten Gewerbekanal gequert.

Grundwasserstandshöhen liegen für diesen Bereich nicht vor. Bei Bauarbeiten in der „Kirchstraße“ im letzten Jahr stand das Grundwasser ca. 2-3 m unter Straßenoberkante an. Je nach Jahreszeit kann der Grundwasserstand auch höher ansteigen.

Das Geländeniveau des Plangebiets liegt auf ca. 260,70 – 262,30 m+NN.

Im Zuge der hydraulischen Berechnung für den Hochwasserschutz Herlinzbachweg wurde die Wasserspiegellage im Einmündungsbereich des Gewerbekanal in die Kinzig ermittelt. Bei einem 50-jährlichen Hochwasser liegt der Wasserspiegel bei 262,08 m+NN, bei einem 100-jährlichen Ereignis bei 262,32 m+NN. Bei der Planung des neuen Friedhofs wurde für die Wolf die Wasserspiegellage bei einem 100-jährlichen Ereignis ermittelt. Diese lag bei ca. 263,10 m+NN.

Von Seiten der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrhein wurden zwischenzeitlich die Wasserspiegelberechnungen an der Kinzig und die Höhenvermessungen im Stadtgebiet Wolfach ergänzt. Darauf aufbauend soll ein Hochwasserschutzkonzept erstellt werden.

II.9 Ver- und Entsorgung

II.9.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Entsorgung der bestehenden Gebäude im Gebiet erfolgt im Mischsystem über das bestehende Kanalnetz. Die Stellplatzfläche der neu geplanten Parkplatzanlagen wird in Betonpflaster mit Rasenfugen ausgebildet. Oberflächenwasser, das nicht auf den Stellplätzen versickert sowie das anfallende Regenwasser auf den asphaltierten Zufahrtsflächen wird in das bestehende Mischwassersystem geleitet. Aufgrund der großen inneren Freifläche kann das dort anfallende Regenwasser versickern.

II.9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Wolfach.

II.9.3 Elektrische Versorgung

Im Plangebiet wird ein 0,4 kV-Kabelnetz betrieben. Dieses bedarf keiner Erweiterung.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft ein Beleuchtungskabel, dessen Lage nachrichtlich in den Lageplan übernommen und über ein Leitungsrecht gesichert wurde.

II.9.4 Versorgung mit Erdgas

Im Inselweg und in der Kirchstraße sowie in der Vorstadtstraße verlaufen Gasmitteldruckversorgungsleitungen. Ferner zweigen von diesen Gasanschlussleitungen zu verschiedenen Grundstücken ab.

II.9.5 Abfallentsorgung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandssicherung, so dass sich auch bei der Bereitstellung und Entleerung der Mülltonnen sowie Abholung von Sperrmüll und Grünabfällen in der bisherigen Form keine Änderungen ergeben.

II.10 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgeufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

MI-Fläche	4.450 m ²
Gewerbekanal	565 m ²
Private Grünfläche	2.610 m ²
Private Stellplatzfläche	115 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche / Parkplatz	2.315 m ²
Öffentliche Grünfläche	355 m ²
Gesamtfläche	10.410 m²

IV. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten incl. Planung für die Parkplatzanlage betragen ca. 265.000 DM.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird keine Baulandumlegung notwendig.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Wolfach, den 16. Okt. 2003

GmbH
weissenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg



Stern

.....
 Stern, Dipl. Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA

Moser

.....
 Moser
 Bürgermeister

