

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes
"Rotheckreuzberg" in Wolfach-Stadt

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für das Gebiet "Rotheckreuzberg" besteht ein genehmigter Bebauungsplan, der, bis auf die Grundstücke Lgb.-Nr. 1232, 1233 und 671/22, nicht weiter vollzogen wurde.

Die bisher unbebauten Grundstücke sollen der geänderten Wohnungsbedarf-Nachfrage angepaßt und für eine private Wohnbaunutzung erschlossen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird für den Bereich des festgestellten und genehmigten Bebauungsplanes eine Änderung notwendig.

2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Überlegungen bestimmt:

- Das Planungsgebiet ist ein Hanggelände, das zwischen 50 und 65 % nach Westen geneigt ist. Auf der Nordseite wird es von den beiden bestehenden Terrassenhäusern, auf der Südseite von den vorhandenen freistehenden Wohnhäusern begrenzt. Die östliche Begrenzung wird von dem vorhandenen Wald gebildet.
- Lage und Stellung der Wohngebäude orientieren sich an:
 - der verkehrlichen Erschließung
 - der Topographie
 - der optimalen Besonnung und Aussicht
 - für die einzelnen Wohngebäude.

Hierbei sind Wohnformen zu entwickeln, die mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen und höchstens einem Garagengeschoß talseitig in Erscheinung treten. Die Gebäude werden mit Dachflächen eingedeckt, die der Hangneigung folgen.

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt im unteren Hangbereich durch die Anlage einer Stichstraße mit Wendepplatz und öffentlichen Stellplätzen. Im oberen Hangbereich wird die bis zu den Grundstücken Lgb.-Nr. 1232 und 1234 gebaute Straße im vorhandenen Profil bis zur Planungsgebietsgrenze weitergeführt und mit einem Wendehammer ausgebaut.
- An der südlichen Gebietsgrenze sieht die Planänderung im Anschluß an den Wendepplatz eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz vor.

3. Kenndaten der Planänderung

Flächennutzung

| Nr. | Flächenbezeichnung | ha | % | % |
|-----|---------------------------|------|-------|-------|
| 1 | Nettowohnbauland | 0,70 | 72,9 | 72,9 |
| 2 | öffentl. Straßen und Wege | 0,23 | 24,0 | 27,1 |
| 3 | öffentl. Grünflächen | 0,03 | 3,1 | |
| 4 | Bruttowohnbauland | 0,96 | 100,0 | 100,0 |

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

| Nr. | Wohnform | Vollgeschosse | WE | P/WE | P |
|-----|------------------|---------------|----|------|----|
| 1 | freist. Wohnhaus | II - III | 20 | 2,6 | 52 |
| 2 | Terrassenhaus | | 7 | 2,6 | 18 |
| 3 | best. Wohnhaus | | 1 | 3,0 | 3 |
| 4 | Summe | | 28 | 2,6 | 73 |

Bauplatzangebot

| Nr. | Wohnform | Vollgeschosse | Anzahl der Bauplätze |
|-----|-----------------|---------------|----------------------|
| 1 | freist.Wohnhaus | II - III | 10 |
| 2 | Terrassenhaus | | 1 |
| 3 | Summe | | 11 |

Dichte

| Nr. | Dichte | P/ha | WE/ha |
|-----|---|------|-------|
| 1 | Nettowohndichte | 104 | |
| 2 | Bruttowohndichte (Bruttowohnbauland) | 78 | |
| 3 | Nettowohnungsdichte | | 40 |
| 4 | Bruttowohnungsdichte | | 30 |

Ruhender Verkehr

| Nr. | Stellplatzart | Anzahl |
|-----|-------------------------|--------|
| 1 | private Garagen | 21 |
| 2 | private Stellplätze | 24 |
| 3 | öffentliche Stellplätze | 3 |
| 4 | Summe | 48 |

1,71 St/WE

4 St/Gebäude

4. Begründung der Bebauungsplanänderung

Der am 27. September 1973 durch das Landratsamt Ortenaukreis genehmigte Bebauungsplan wurde in der Folgezeit nur im Bereich dreier Grundstücke vollzogen. Ein mehrmaliger Wechsel der Grundstückseigentümer sowie eine grundlegende Änderung in der Wohnungsnachfrage (in den letzten Jahren hat sich die Nachfrage zugunsten von Einfamilienhäusern verlagert) waren hierfür die Ursachen.

Auf dem Grundstück Lgb-Nr. 1234 soll die vorgesehene Terrassenbebauung in Ergänzung zu den bereits gebauten Terrassenhäusern durchgeführt werden. Für dieses Grundstück wird in der Planänderung lediglich die überbaubare Fläche den Grundstücksgegebenheiten angepaßt. Im Anschluß an das Grundstück Lgb.-Nr. 1234 sieht die Planänderung anstelle von fünf Terrassenhäusern zehn mehrgeschossige freistehende Wohnhäuser vor, die sich in ihrer Höhenlage und Gestaltung den schwierigen topographischen Verhältnissen anpassen.

5. Technische Versorgungseinrichtungen

Die Bebauungsplan-Änderung wird durch eine Erschließungsplanung für die Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und den Straßenbau ergänzt. Das bestehende Leitungsnetz kann den Mehrbedarf bzw. Mehrverbrauch aufnehmen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der größte Flächenanteil (%) ist im Besitz der Bezirkssparkasse Bühl. Alle erforderlichen Erschließungsarbeiten werden über die Bezirkssparkasse Bühl im Einvernehmen mit der Stadt Wolfach finanziert und ausgeführt. Eine besondere Bodenordnung ist insoweit nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bürgeranhörung nach § 2 a BBauG haben die interessierten Bürger ihre Mitwirkung bei der Verwirklichung des Planentwurfs bekundet.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, der Anlage zur Abwasserbeseitigung betragen:

| | | |
|--|----|----------------|
| Grunderwerb, Straßen | DM | } 500.000.- DM |
| Kanalisation | DM | |
| Wasserversorgung | DM | |
| Stromversorgung | DM | |
| Straßenbau | DM | |
| öffentliche Grünanlagen und Bepflanzung | DM | |
| <hr/> Gesamtkosten | DM | 500.000.- DM |

Die Finanzierungsmittel für die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen, sind aus jeweils langfristig aufgestellten Jahreshaushalten zu erwarten.

Wolfach, den 25. MRZ. 1980

Für den Gemeinderat:



.....
(Züfle, Bürgermeister)

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
in Vertretung

