

Stadt Wolfach  
Ortenaukreis

**Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Seniorendomizil Luisenstraße“**  
Az: 621.41051

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.2005 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

**Umweltbelange:**

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch	drei Bäume werden durch das Bauvorhaben beseitigt, aber neu gepflanzt
Tiere und Pflanzen	Bäume werden als Lebensraum beseitigt, aber mit einheimischen standortgerechten Bäumen ersetzt; Verwendung wasser-durchlässiger Beläge, empfohlene Regenwasserückhaltung durch Zisternen, Begrünung von Flachdächern
Siedlungsbild	neues Gebäudes passt sich in die vorhandene Umgebung ein und verändert das Siedlungsbild nicht wesentlich.
Boden, Wasser, Klima	keine Verschlechterung, da die Fläche bereits weitgehend versiegelt war

**Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Pflanzung von Ginkgo-Baum	nur Ersatzpflanzung von einheimischen Gehölzen
Kamine ohne lästige Abluftgeräusche	wurde an die Erschließungsträgerin weitergeleitet, Ausführungsqualität von Kaminen nicht Gegenstand der Bauleitplanung

Erhaltung des Weges	Weg ist Privateigentum und auch nicht öffentlich gewidmet; Zugang ist auch über die Grundstücke Flst. Nr. 586 und 586/7 möglich
Stellplatzsituation ist unbefriedigend	Anzahl der Stellplätze regelt sich nach den Vorgaben der LBO, wird im Bauantragsverfahren geklärt; öffentliche Stellplätze in unmittelbarer Nähe entlang der Schiltacher Straße in genügender Zahl vorhanden
Zugang zur Friedrichstraße muss nicht offen bleiben	Zur Kenntnisnahme
Belichtung der untersten Wohnung im Gebäude Luisenstr. 4 wird verschlechtert	der gesetzlich vorgegebene Grenzabstand der LBO ist durch die Planung eingehalten
Müllgebäude sollte parallel zur Friedrichstraße errichtet werden	Umplanung erfolgte
Keine Nutzung des Gebäudes „Luisenstr. 4“ als Durchgangsgebäude	nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens
Bauverdichtung in Friedrichstraße	Grundsatzung des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige städtebauliche Entwicklung) lässt dies zu; Grenzabstände der LBO müssen eingehalten werden und werden im Bauantragsverfahren geprüft werden
Aufgabe der Luisenstraße und damit von Wohnheitsrechten der Anwohner	in unmittelbarer Nähe (< 100 m) die Adlergasse und die Viktoriastraße als Durchgangsmöglichkeit vorhanden, die Luisenstraße war bislang keine komplett befahrbare Straße, nur Durchgangsmöglichkeit
In Luisenstraße liegen Kanalisation und Versorgungsleitungen, die der Ver- und Entsorgung der Friedrichstraße dienen. Eine Abgabe der Luisenstraße in private Hand ist deshalb abzulehnen	Leitungen und Kanäle werden verlegt, eine entsprechende Regelung wird in den Ausführungsvertrag übernommen.
Bäume auf Spielplatzgrundstück wurden vor ein paar Jahren beseitigt, wird im Umweltbericht nicht erwähnt	Bestandsaufnahme wird zum Zeitpunkt der Bauleitplanerstellung gemacht. Die Fällung der Bäume 1999 war erforderlich, da sie standgefährdet waren.
Aufgabe öffentlicher Spielplatz zugunsten Privatinteresse eines Bauträgers	Spielplatz war dem ehemaligen Kindergarten „Engelschule“ zugeordnet und nicht öffentlich. Beim Neubau des Kindergartens an der St. Laurentiuskirche wurde dort ein neuer Spielplatz gebaut. Seniorendomizil trägt der demographischen Entwicklung Wolfachs Rechnung, Eigentümergeinschaft ist rechtlich nicht zu beanstanden und für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.
durch massive Bebauung werden Gebäudewerte in der Friedrichstraße erheblich ver-	gleichartige Bebauung bereits jetzt vorhanden, das Stadtbild wird durch den Abbruch des alten Feuerwehrgarthauses eher verbessert. Vorhaben entspricht der Planausweisung als Altenwohn- und Pflegeheim aus der 2. Änderung des FNP Wolfach/Oberwolfach von 1993, der nördliche Teil ist als Wohngebiet ausgewiesen, der südliche Teil als Ml. Eine Gewer-

mindert. Zunahme an Verkehr, Lärm und Luftverschmutzung, keine ruhige und schöne Wohnlage mehr, eher Gewerbegebiet	begebietsnutzung gem. § 8 BauNVO wäre im vorhandenen Wohngebiet gar nicht zulässig.
Geschwindigkeitsbegrenzung sollte eingehalten werden	nicht relevant für Bauleitplanverfahren
Geh- und Fahrrecht nur zugunsten der Angrenzer	wurde in Schriftteil aufgenommen, wird auch dinglich gesichert

### Behördenbeteiligung:

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Erdgasanschluss- und Versorgungsleitung müssen verlegt werden	werden verlegt werden, Eintragung eines Leitungsrechtes
rechtzeitige Koordination mit Deutsche Telekom über die Erschließungsmaßnahmen	wird im Durchführungsvertrag geregelt werden
Klärung des Hausanschlusses des E-Werks Mittelbaden	wird im Durchführungsvertrag geregelt werden
Empfehlung der geotechnischen Beratung durch ein privates Ingenieurbüro	Hinweis wurde in Bebauungsvorschriften unter Ziff. III.3 aufgenommen
Hinweis auf Erdwärmesonden	Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften unter Ziff. III.4 aufgenommen
Hinweis auf Kulturdenkmal beim Gebäude „Vorstadtstr. 30“	zur Kenntnis genommen, Gebäude befindet sich außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Hinweis auf Merkblatt und Zwischenbilanz „Bebauungsplan“ des LRA, Amt für Wassertwirtschaft und Bodenschutz	Hinweis auf das Merkblatt befindet sich unter Ziff. III der Bebauungsvorschriften
zwei Fertigungen nach ortsüblicher Bekanntmachung an Kreisbauamt	Kreisbauamt wird Ausfertigungen erhalten
Bereitstellung der Abfälle muss so erfolgen, dass Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs ausgeschlossen bzw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren sind.	Hinweis wurde an Erschließungsträgerin weitergeleitet und unter Ziff. VII in die Begründung aufgenommen
Abwasserkanäle müssen verlegt werden	Werden verlegt
Wasserhausanschluss muss von der Vorstadtstraße aus erfolgen	entsprechende Regelung wird in Durchführungsvertrag aufgenommen
Vorhandne Fußweg entlang des Fist. Nr. 588/5 befindet sich im Privateigentum, dort befinden sich öffentliche Leitungen, die grundbuchrechtlich gesichert sind. Wegerecht der Stadt, das aufgegeben werden kann.	Hinweis wird an die Erschließungsträgerin weitergeleitet und nachrichtlich in Ziff. VI der Begründung aufgenommen.

**Planungsalternativen:**

In den Abwägungsvor- gang eingestellte Plan- varianten	Bemerkungen
Stellung Müllgebäude	Stellung wurde geändert Das Vorhaben (Neubau eines Seniorendomizils) befindet sich auf einem stadtnahen Grundstück, das neben dem vorhandenen Johannes-Brenz-Heim (Diakonische Gemeinschaft, Pflege und Betreuung) befindet. Die Planung an dieser Stelle ist deshalb sinnvoll, da eine Betreuung der Senioren gewährleistet werden kann. Die Planung fügt sich das sich umgebende Stadtbild ein, deshalb wurden keine Planvarianten untersucht. Das Grundstück war nahezu voll versiegelt, deshalb sind keine umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planung nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:  
Wolfach, den 06.10.2005



*[Signature]*  
G. Mbsner  
Bürgermeister