

## Begründung für die Neuplanung

### 1. Gegebenheiten:

Im Jahre 1953 wurden die beiden Grundstücke 792/65 (nördlich und oberhalb der Ostlandstraße) und 989 (südlich und unterhalb der Ostlandstraße) mit 51 erdgeschossigen Übergangswohnheimen in 12 Häusern und einem ebenfalls erdgeschossigen Gemeinschaftshaus überbaut; das einzelne Wohnelement besitzt rd. 29 qm Fläche (einschl. der Trenn- und Aussenwände aus Fachwerk). Diese Wohneinheiten entsprechen jetzt gültigen Wohnbedürfnissen durchaus nicht mehr; sie müssen deshalb durch moderne Wohneinheiten ersetzt werden.

Im Rahmen der erforderlichen städtebaulichen Neuordnung muß für das Gesamtgebiet "Strassburger Hof" auch ein Kindergarten für 4 Gruppen eingeplant werden. Die Stadt Wolfach hat für diesen Zweck von der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft mbH des Evang.Siedlungswerke in Deutschland und der Leonberger Bausparkasse (G.S.G.) den Erwerb eines 848 qm großen Teils des Grundstücks 989 zugesichert erhalten. Den ausserdem der Stadt Wolfach bereits gehörende Grundstück 1197 war im Bebauungsplan vom 4.5.1964 als "Öffentliche Anlage und Kinderspielfeld" ausgewiesen und genehmigt worden.

### 2. Grundstücke:

Zwischen den beiden Grundstücken der G.S.G. verläuft die Ostlandstraße von Südwesten nach Nordosten mit ca. 8% Steigung; die Straße ist achtmal und besitzt keine Bürgersteige. Im Rahmen der Verkehrsplanung des Büro Dipl.-Ing. E. Hangarter und Dr.-Ing. R. Köhler, Karlsruhe, Veilchenstraße 13 (Lageplan Mai 1972, Längsschnitte Aug.1972) wird die Straße auf 6,5 m Fahrbahnbreite gebracht; talseitig ist ein 2 m breiter Gehweg angeordnet. Im Nordbereich der Straße ist ausserdem auch bergseitig ein Gehweg geplant.

Das Grundstück 989 wird im Südosten von der Oberen Rebbergstraße begrenzt; auch hier ist eine Korrektur der Straße im Rahmen des neuen Verkehrsplans vorgesehen.

Die obere Rebbergstraße soll bis zur Ostlandstraße verlängert werden, um damit den Gefahrenpunkt bei der bisherigen Einmündung der Kreuzbergstraße in die Ostlandstraße zu entschärfen.

Das vom Büro Dipl.-Ing. E. Kangerter und Dr.-Ing. R. Kühler, Karlsruhe erarbeitete Verkehrsschema wurde der Neuplanung in vollem Umfang zugrundegelegt.

Talseitig von der Ostlandstraße ist ein Gehweg vorgesehen, der insbesondere auch den gefahrlosen Zugang zum Kindergarten sichern soll. Der Kindergarten ist im Übrigen auch durch einen besonderen Fußweg von der Oberen Rebbergstraße aus erreichbar.

### 3. Topographische Form des Planungsgebietes:

Die beiden Grundstücke des Planungsgebietes liegen zwischen zwei deutlich sich abzeichnenden Tobeln (im Südwesten bzw. Nordosten) auf dem mit etwa 19% nach Südosten fallenden Hang. Die Grundstücke der G.S.G. genießen hervorragende Aussicht nach Süden in das sich in dieser Richtung weitende und räumlich sehr schön umrahmte Kinzig- und Kirnbachtal.

Das Grundstück des Kindergartens liegt windgeschützt in dem nordöstlichen Tobel.

### 4. Vorhandene städtebauliche Umgebung des Planungsgebietes:

Talboden des Kinzigtales besetzt mit Geschosswohnungsbauten und Industriegebäuden. Der gesamte nach Südosten fallende Hang vorwiegend mit bergseitig eingeschossigen, talseitig zweigeschossigen Häusern als Einzelhäuser; nur wenige Gruppenhäuser; flachgeneigte Dächer, Firste in der Regel parallel zu den Schichtlinien. Im Südwesten gewisse Akzentuierung durch die größeren Körper Altersheim und Gewerbeschule.

Der Hang wird in städtebaulicher Hinsicht eindeutig beherrscht durch die große Zahl der beschriebenen kleineren Wohngebäude. Dieser teppichartige Überzug des sehr schönen Hanges erzeugt nur ungenügende städtebauliche Differenzierung. Oberhalb des Siedlungsbereiches schließt

der Wald auf noch etwas steiler werdenden Berghang die Bebauung sehr wirkungsvoll ab. Mit der Erhaltung dieses Waldes ist zu rechnen.

5. Bebauungsplan für die neue Überbauung der Grundstücke 989 und 792/65:

5.1 Grundstück 792/65:

Wegen der geringen Tiefe des Grundstücks im Südwestbereich bergseitig eingeschossige, talseitig zweigeschossige Einzelhäuser. Dächer mit ca. 25°. Damit ordnen sich diese 3 Häuser dem Charakter der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung unter. Der Nordostteil des Grundstücks ist wesentlich tiefer als der Südwestteil. Das Grundstück wird hier durch das Restgrundstück 792/125 vergrößert. Es wird hier ein viergeschossiges Punkthaus vorgesehen, das als Dominante des Planungsbereichs gelten kann. Der nach Südwesten vorspringende Flügel wird um ein Geschoss abgesetzt, damit ein besserer Anschluß an die im Südwesten anschließende Bebauung der Straße Am Kastaniendobel erreicht wird.

5.2 Grundstück 989:

Zwei aneinandergeschobene Mehrfamilienhäuser, sowohl im Grundriss als auch in der Höhe gegeneinander verstaffelt (im Südwesten zweigeschossig, dann dreigeschossig, dann viergeschossig, nordwestliches Ende wieder dreigeschossig).

Für alle auf den Grundstücken 792/65 und 989 vorgesehenen Baukörper sind solche Grundrissformen vorgesehen, daß kleinmaßstäbliche Lieferungen der Baumassen und damit Einfügung in die vorhandene städtebauliche Gesamtform gesichert sind.

5.3 Das Punkthaus und das verstaffelte Mehrfamilienhaus liegen <sup>an</sup> der Südwestflanke eines im Gelände deutlich sich abzeichnenden Tobels. In diesem Tobel ist das erdgeschossige, sich nach dem Gelände nach unten staffelnde Kindergartengebäude geplant. Die überbaute Fläche des Kindergartens ist 500 qm; sie ist damit geringer als die Größe, um die das Grundstück 1197 durch Hinzufügung des Grundstücks der C.S.C. zunehmen wird. Damit bleibt im Ganzen in diesem Bereich die im Bebauungsplan vom 4.5.1964 vorgesehene Grünfläche erhalten.

Mit dieser sich flach in den Tobel schließenden Baumasse bleibt die vorhandene topographische Situation gewahrt.

Von der Grundfläche des Grundstücks sind vor einiger Zeit 7 Garagengrundstücke an der Südostgrenze abgetrennt und mit Garagen bebaut worden; der Ausbau des Platzes in dem im Bebauungsplan erklärten Sinne hat noch nicht stattgefunden.

#### 6. Ruhender Verkehr:

Garagen ausnahmslos als mit Humus und Rasen abgedeckte Einheiten, zum Teil als Semmelgaragen, zum Teil als direkt anfahrbare kleinere Garagengruppen. Der voraussichtlich stark begangene Gehweg südöstlich der Ostlandstraße, der auch als Zugangsweg zum Kindergarten dienen wird, wird nur an einer einzigen Stelle durch eine schmale Garagenauffahrt durchschnitten.

Mit der vorgesehenen Anordnung der Garagen wird praktisch die gesamte nicht mit Wohngebäuden bedeckte Fläche der beiden Grundstücke als Grünfläche erhalten; diese Grünfläche soll im Charakter eines gehobenen Wohngebietes gärtnerisch gestaltet werden.

#### Nachgewiesene Einstellplätze:

6.1	Grundstück 792/65:	29 (26 Garagen, 3 Einstellplätze)
6.2	Grundstück 989:	24 (Garagen)
6.3	Grundstück 1197:	<u>4</u> (Einstellplätze)
		zus. 57 Einstellplätze

#### 7. Erzeugte Wohneinheiten:

7.1	Grundstück 792/65:			
	7.11 Flachbauten	6	3 1/2 Zimmer-Wohnungen	
		12	2 1/2-Zimmer-Wohnungen	zus. 18 WE
	7.12 Funkhaus	4	3 1/2-Zimmer-Wohnungen	
		9	2 1/2-Zimmer-Wohnungen	
		1	1 - Zimmer-Wohnung	zus. 14 WE
7.2	Grundstück 989:	12	3 1/2-Zimmer-Wohnungen	
		4	2 - Zimmer-Wohnungen	zus. <u>16</u> WE
				zus. 40 WE
7.3	Grundstück 1197/		Kindergarten mit 4 Gruppen	

8. Das Baugelbiet ist bereits kanalisiert und an das städtische Wasser- und Elektrizitäts-Netz angeschlossen.

9. Grundstückveränderungen:

Umlegung von Grundstücken nicht erforderlich. Die G.S.G. tritt nach besonders abzuschließenden Verträgen die für die Verbreiterung der Straße erforderlichen Grundstücksteile ab und erwirbt von der Stadt Wolfach als jetzige Eigentümerin das Grundstück 792/125 und die notwendigen Anteile an den Grundstücken 1262 und 1263.

10. Fußweg an der Nordgrenze des Grundstücks 989:

Über den Fußweg an der Nordgrenze des Grundstücks 989 wird zwischen der Stadt Wolfach und der G.S.G. ein besonderer Vertrag abgeschlossen, dessen Inhalt in das Grundbuch eingetragen wird.

11. Kosten: DM 80.000.--

Anlage

Wolfach, den

28. Dez. 1943

Der Bürgermeister:

