

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERE BERGSTRASSE" DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Planbereich ist Teil der zentralen Siedlungsbereiche der Stadt Wolfach. Er liegt zwischen der historischen Altstadt und der Westflanke des Reutherberges unmittelbar am Schloß. Der Bereich soll im Sinne der Altstadtsanierung aufgewertet werden, die Bebauung und Nutzung städtebaulich geordnet, die Erschließung in Teilbereichen neu geordnet und die Vorzonen zum Schloß neu gestaltet werden. Ferner soll der jetzige Standort der Polizeigarage um Verwaltungsflächen erweitert werden.

Die Sicherung der genannten Ziele erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südwestrand der historischen Altstadt. Es ist ca. 0,84 ha groß. Das Gebiet ist durch die am Westrand verlaufende Bergstraße erschlossen, die vor dem Schloß in die Bahnhofstraße einmündet. Am Südrand des Gebietes verläuft ein Weg zur Raiffeisengenossenschaft, der ebenfalls in die Bahnhofstraße einmündet. Der Planbereich ist überwiegend mit Nebenanlagen wie Stellplätzen und Garagen, Lager- und Nebengebäuden bebaut. Die zugehörigen Hauptanlagen befinden sich in der Regel außerhalb des Planbereiches. Ferner ist ein Grundstück für Wohnzwecke genutzt. Weitere Teilflächen sind kleingartenähnlich genutzt. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich Anlagen der Deutschen Bahn. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das südliche Tunnelportal.

Im Nordwesten angrenzend liegt die Altstadt mit gemischter Nutzung durch Handel, Verwaltung und Wohnen. Mischnutzung grenzt ebenfalls an den Schmalseiten des Plangebietes nach Norden und Süden an. Nach Osten hin schließen sich bewaldete Hangflächen an.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche und Sanierungsgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan konkretisiert nunmehr die dort getroffenen Darstellungen.

4. Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Im Südbereich ist auf den landeseigenen Grundstücken die Unterbringung des örtlichen Polizeireviers einschließlich der Stellplätze, Garagen und Nebengebäude vorgesehen. Der mittlere Bereich ist Reservegelände des gegenüberliegenden Gasthauses Hecht. Hier sollen sowohl Gästehaus und Ferienwohnungen und im Bedarfsfall Wohnungen möglich sein. Nach Norden anschließend soll das Wohnen sowie Dienstleistungen zugelassen werden.

Auf den de facto noch zwei zur Verfügung stehenden Grundstücken innerhalb der Altstadt sollen Nutzungen angesiedelt werden, die für die Altstadt notwendige und sinnvolle Ergänzungen darstellen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden daher als unverträgliche und dem Standort nicht angemessene Nutzungen ausgeschlossen.

Die Grund- und Geschößflächenzahl liegt mit Ausnahme des Polizeigrundstückes im mittleren Bereich, da am Rande der Altstadt im Übergangsbereich zur freien Landschaft keine allzu massive Bebauung entstehen soll.

Aus diesem Grunde werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen sehr gezielt ausgewiesen und die Höhenentwicklung der Gebäude wird über maximal drei Vollgeschosse (teils im Dachraum) und über die Festsetzung von maximalen Traufhöhen maßvoll gehalten. Im Gegensatz zur benachbarten Altstadt wird hier eine offenerere, durchlässigere Bebauung mit Einzelgebäuden angestrebt.

Der neugeplanten Wohn- und Geschäftsbebauung werden mehrere Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen geboten. Da das Gelände nach Südosten ansteigt und das Erdgeschoß insofern auch Hanggeschoß ist, soll dies bei Bedarf als Fläche für Stellplätze herangezogen werden können. Eine festgelegte Zufahrt, wie auch einbindende Maßnahmen, sind hierfür Voraussetzung. Auf den beiden nördlichen Grundstücken, die an das Hanggelände des Reutherberges anschließen, sind aufgrund der möglichen Steinschlaggefährdung bei Neubebauung geeignete Vorkehrungen gegen Steinschlag zu treffen (Fangzaun o.ä.).

Als Bauweise wird im gesamten Gebiet im Grunde eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Gleichwohl soll dem Hauptgebäude auf dem Polizeigrundstück die Möglichkeit gegeben werden, im Benehmen mit dem Nachbargrundstück der Deutschen Bahn an diese Grundstücksgrenze heranzubauen. Außerdem sollen Garagen zum Nachbargrundstück auf der gesamten Grundstückslänge möglich sein. Aus diesem Grund wird für das Polizeigrundstück eine abweichende Bauweise definiert.

5. Verkehrstechnische Erschließung

Die Straßenführung ist durch den Bestand grundsätzlich vorgegeben, jedoch wird der Anschluß der Bergstraße und des Weges zur Raiffeisengenossenschaft an die Bahnhofstraße verändert. Ziel der Veränderung ist es, eine größere zusammenhängende Grünfläche vor dem Schloß zu erhalten. Zur Umsetzung wird die Bergstraße etwas weiter nach Süden geführt. Der Weg zur Raiffeisengenossenschaft wird so abgeschwenkt, daß er nun in die Bergstraße einmündet. Damit verbleibt nur noch ein Anschluß an die Bahnhofstraße. Das Straßenprofil der Bergstraße wird mit einer Gesamtbreite von 6 m ausgewiesen, wovon 1,25 m als gepflasterter Gehstreifen, der höhengleich mit dem Fahrbereich liegt (Abtrennung durch Rinne), vorgesehen wird.

Im Bereich der Einmündung in die Hauptstraße wird die Gesamtbreite auf 7,0 m aufgeweitet, um insbesondere für den LKW-Begegnungsverkehr im Kurvenbereich ausreichend Verkehrsraum herzustellen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt dabei im Mischsystem. Die Dimensionierung der Leitungen und Kanäle ist ausreichend.

7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Landschaftsbild - Bewertung und Abwägung nach § 8a BNatSchG

Der Planbereich ist weitgehend bebaut. Der Bebauungsplan hat das Ziel, den Bereich städtebaulich zu ordnen und einer besseren Nutzung zuzuführen, insbesondere die Nebennutzungen durch Hauptnutzungen zu ersetzen oder zu ergänzen. Die Planung dient sowohl der Bereitstellung zusätzlicher Wohnflächen wie zusätzlicher Geschäftsflächen und trägt dem Gebot aus § 1 Abs. 2 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden besonders Rechnung. Besonders schützenswerte Belange von Naturhaushalt oder Landschaftsbild sind im Planbereich selbst nicht erkennbar bzw. hinsichtlich des Ortsbildes und Erholungswertes des Planbereiches und der Anschlußflächen durch die Planung gewahrt.

Eingriffe liegen daher in sinngemäßer Anwendung von § 8a (6) BNatSchG und der vom Bundesgesetzgeber damit bevorzugten Inanspruchnahme von Innenbereichsfläche anstelle von Außenbereichsfläche nicht vor.

Es ergeben sich folgende erkennbare Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter infolge der weiteren Bebauung.

a) Boden

Der Bereich ist bereits stark versiegelt durch Straßen, Hof- und Stellplatzflächen. In Teilbereichen erfolgt eine gärtnerische Nutzung (Nutzgärten), diese wird durch die Bebauung eingeschränkt auf Hausgärten. Durch Reduzierung der jetzigen Hof- und Stellplatzflächen erfolgt eine Kompensation der in Anspruch genommenen Gartenflächen.

b) Wasser

Oberflächengewässer sind nicht berührt. Durch Entsiegelung bzw. Rückbau von Hof-, Stellplatz- und Verkehrsflächen und der Ausweisung von Grünflächen wird die zusätzliche Bebauung in der Summe kompensiert.

c) Klima - Luft

Auswirkungen sind nicht erkennbar.

d) Tier- und Pflanzenwelt

Im Gebiet befinden sich eine Trockenmauer sowie einige kleinere Gehölzgruppen. Durch Auflagen zur Anpflanzung von Einzelbäumen, zusätzliche Grünfläche und Reduzierung von Hof- und Stellplatzflächen zugunsten von Gartenflächen wird die verstärkte Bebauung des Bereiches kompensiert. Das Grünvolumen wird insgesamt gesteigert. Eine Qualitätsminderung der für Flora und Fauna zur Verfügung stehenden Flächen ist nicht erkennbar.

e) Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Höhenentwicklung, Bauformen und Gebäudeanordnung sowie die Zuordnung von Grünflächen erfolgen so, daß das Orts- und Landschaftsbild durch die Planung nachhaltig verbessert wird. Die Herausnahme von Parkplätzen im Straßenraum und die Umgestaltung des Straßenraumes und der Schloßvorfläche erfolgen so, daß der Erholungs- und Erlebniswert des Planbereiches gesteigert wird.

f) Zusammenfassung

Die Erhöhung der Baumasse im Planbereich wird kompensiert durch die Reduzierung der Flächenversiegelung und durch die Schaffung von Grünflächen. Insgesamt ergibt sich - bezogen auf die Schutzgüter - eine positive Gesamtbilanz. Der Verlust der Trockenmauer wird kompensiert durch die Neuanlage von Trockenmauern im Jakobsweg.

8. 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 16.10.1997

Diétrich

.....
Die Planer

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

Wolfach, den 16. Okt. 1997

Mow

.....
Der Bürgermeister

