



STADT WOLFACH

Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Sommeracker"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Wolfach liegt am Zusammenfluss von Wolf und Kinzig im Mittleren Schwarzwald. Zusammen mit den beiden Stadtteilen Kirnbach und Kinzigtal hat Wolfach derzeit rund 6.000 Einwohner. Die Stadt Wolfach liegt ca. 40 km südöstlich des Oberzentrums Offenburg.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Wolfach / Oberwolfach wurde am 26.09.2000 genehmigt. In diesem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die westliche Teilfläche als „Mischbaufläche“ dargestellt. Daran schließen sich von Osten her landwirtschaftliche Flächen an.

Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und muss daher zur Genehmigung vorgelegt werden.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 93 ist mit dem Wunsch an die Stadt Wolfach herangetreten, auf diesem Grundstück eine Abbundhalle

mit integrierter Zimmerei-Werkstatt zu errichten. Die Stadt Wolfach möchte diese Bauabsichten unterstützen, indem sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans schafft. Es ist für die Zukunft Wolfachs und vor allem der Stadtteile äußerst wichtig, die Grundlage für Entwicklung von Betrieben bereitzustellen.

Die Fläche nördlich davon, die bereits als „Mischbaufläche“ im Flächennutzungsplan enthalten ist, wird im Zuge dieses Bebauungsplanes mit in den Geltungsbereich einbezogen.

I.4 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Kirnbach am Fuße eines nach Süd-südwesten geneigten Hangs. Die westliche Entwicklungsgrenze bildet die Kreisstraße K 5361. Als nördlicher Abschluss dient eine bestehende Privat-zufahrt. Von Süden her schließt sich bestehende Bebauung und von Osten Grünlandfläche an.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha. Derzeit werden die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als „landwirtschaftliche Freiflächen“ genutzt.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die beiden im Planungsbereich liegenden Grundstücken befinden sich in Privateigentum.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die Baufläche im südlichen Teil auf Flurstück Nr. 93 wird aufgrund der geplanten Nutzung als „Gewerbegebietsfläche“ ausgewiesen. Um zu gewährleisten, dass die zukünftige Nutzung keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf die nahegelegenen Wohngebäude zur Folge hat, wurde im Zuge des Bebauungsplans eine flächenbezogene Schallpegel-Berechnung aufgestellt. Die Gutachtliche Stellungnahme vom 05.08.2002 vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Rink, Reute, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 6). Die dort festgesetzten zulässigen Lärmwerte wurden nachrichtlich in die Definition des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ übernommen.

Die Baufläche des Flurstücks Nr. 92 im Norden wird gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Auch hier werden zum Schutz der Anwohner die maximal zulässigen Immissionspegel festgesetzt.

Im östlichen Teil befindet sich ein kartiertes § 24a-Biotop. Um dieses zu schützen, wird der betroffene Bereich als „private Grünfläche“ mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

Sowohl im Misch- als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche bzw. die Lage des Planungsgebiets lassen solche Nutzungen nicht zu. Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird geregelt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan regeln zu können, wird eine maximale Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Wand- oder Firsthöhe geregelt, um zu gewährleisten, dass sich die neu geplanten Gebäude in die bestehende Struktur einfügen. Als Bauweise ist eine „offene Bauweise“ vorgesehen.

Bei Errichtung von Gebäuden im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ ist bei Einhaltung der maximalen Sockel- und Wandhöhe die Dachform frei wählbar. Lediglich die Dachneigung wird auf 10 – 20 ° begrenzt. Für Hauptgebäude im „Mischgebiet“ sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer vorgeschrieben mit einer Steildachneigung zwischen 40 und 50 °.

Die Orientierung der Gebäude wird im „Mischgebiet“ giebelständig zur Kreisstraße festgesetzt, da diese Gebäudeorientierung im Kirnbachtal typisch ist. Auf der als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Fläche ist die Firstrichtung – ob giebel- oder traufständig – zur Erschließungsstraße je nach Gesamtkonzeption frei wählbar.

Mit diesen Festsetzungen können hier im „Mischgebiet“ Gebäude errichtet werden, die neben dem Hauptgeschoss ein talseitig ausbaubares Untergeschoss sowie ein ausbaubares Dachgeschoss enthalten. Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ sind gemäß der Nutzung eingeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 9 m zulässig.

II.2 Grünplanerische Stellungnahme

Für dieses Planungsgebiet wurde eine Stellungnahme zu Eingriff-Ausgleich mit Bewertung der zu überplanenden Fläche erarbeitet. Diese Stellungnahme, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Um den Eingriff innerhalb des künftigen Baugebiets so gering wie möglich halten zu können, wurden folgende Festsetzungen nachrichtlich aus der grünplanerischen Stellungnahme in den Bebauungsplan übernommen:

- ⇒ Pflege des Feldgehölzes auf der privaten Grünfläche
- ⇒ Entwicklung eines naturnahen Staudensaums auf dem offenen Streifen zwischen Feldgehölz und Baugebiet
- ⇒ Begrünung der Grundstücksgrenzen zur Talstraße bzw. zur angrenzenden Privatzufahrt im Norden sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen Misch- und eingeschränktem Gewerbegebiet
- ⇒ Begrünung von Böschungen mit einer Höhe > 1,5 m
- ⇒ Verwendung ausschließlich einheimischer standortgerechter Gehölze
- ⇒ Pflege und Ersatz im Bedarfsfall der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher
- ⇒ Begrünung von Flachdach-Garagen und Garagen mit flach geneigten Dächern
- ⇒ Minimierung des Maßes der Versiegelung

Da der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden kann, wird eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebiets hinzugezogen.

Im Ausgleichsgebiet „Kirnbach-Untertal“ werden ein Fichtenforst sowie eine Weidefläche in eine Biotopfläche umgewandelt und entwickelt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird im bestehenden Ökokonto Wolfach anteilig (0,2 Anteile in ha Fäq) auf das Baugebiet „Sommeracker“ angerechnet.

II.4 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist über die bestehende Kreisstraße K 5361 gesichert.

Das Straßengesetz für Baden-Württemberg sieht für Kreisstraßen einen Abstand von 15 m für bauliche Anlagen vor. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, ist jedoch eine Verringerung dieses Abstands auf 8,00 m möglich, da die Einhaltung des 15 m-Abstands zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist jeweils im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen eine Zufahrt auf die Kreisstraße mit einer maximalen Breite von 10 m zugelassen. Das Mischgebiet kann über eine maximal 3,50 m breite Zufahrt angebunden werden.

Exakte Aussagen über die Zufahrten müssen im jeweiligen Bauantragsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren dargelegt werden.

Folgende Bedingungen und Auflagen müssen im Zuge der Baugesuche eingehalten werden:

- a) Die Zufahrt zu den Privatgrundstücken muss im Anschlussbereich auf die Höhenlage der Kreisstraße 5361 abgestimmt werden. Zur Vermeidung von Verschmutzungen muss sie in ausreichender Tiefe eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung erhalten.
- b) Abwasser oder Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden.
- c) Die Sichtfelder der Zufahrt zur Kreisstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedungen o. Ä.) in einer Höhe ab 80 cm über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße freizuhalten. Abmessungen des Sichtdreiecks: Tiefe ab Fahrbahnrand 3,00 m, Länge parallel zur Straße – gemessen von der Achse der einmündenden Straße – 70,00 m.

II.5 Ver- und Entsorgung

II.5.1 Bestehende Kanäle im Plangebiet

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft parallel zur Kreisstraße K 5361 ein bestehender Abwasserkanal. Diese Trasse wird über ein im zeichnerischen Teil dargestelltes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfach gesichert. Diese bestehende Leitung liegt im Schutzstreifen der Kreisstraße.

II.5.2 Gewähltes Entwässerungssystem

Schmutzwasserentwässerung:

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser aus diesem Bereich wird an den dort bereits liegenden Abwasserkanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über Sammler dem Klärwerk des Abwasserzweckverbands „Raumschaft Hausach-Hornberg“ zugeleitet.

Regenwasserentwässerung:

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

Versickerung

Das Gelände fällt von West nach Ost im Durchschnitt um ca. 20 % ab. Der Untergrund wird von kristallinem Gestein gebildet. Da der ebenere Teil im östlichen Bereich am Hangfuß liegt, ist davon auszugehen, dass die Bodenschichten von Hang-Verwitterungsmaterial gebildet werden.

Aus früheren Tiefbauarbeiten ist bekannt, dass im Plangebiet die Deckschicht über dem vorhandenen Grundgebirge aus Hanglehm und bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit besteht. Es liegen jedoch keine Bodenuntersuchungen vor.

Eine Versickerung in Versickerungsmulden scheidet deshalb aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und der Hanglage aus. Die Versickerungen würden zu einer gesteigerten Durchnässung des Untergrunds führen und damit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen.

Regenrückhaltung, Regenwasserableitung

Um eine naturverträgliche Regenwasserableitung zu bewirken, ist im geplanten Misch- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung bzw. Retention zu untersuchen.

Eine Regenwasserrückhaltung wird erforderlich, wenn der Regenwasserabfluss infolge des Baugebiets durch Versiegelung größer ist als die maximal zulässige Einleitung in den dafür vorgesehenen Vorfluter (Kirnbach) oder größer ist als der natürliche Abfluss aus dem Plangebiet.

Zur Verminderung der Abflussspitzen wird deshalb vorgesehen, den bestehenden Entwässerungsgraben entlang der Kreisstraße zu vergrößern. So soll hier eine grabenförmige Retentionsmulde geschaffen werden. Der Ablauf in den Kirnbach muss gedrosselt werden. Der natürliche Abfluss darf dabei nicht überschritten werden. Die entsprechende Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Fachplanung.

II.5.3 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.5.4 Bestehende Versorgungsleitungen

Über das Plangebiet führt eine 0,4 kV- Freileitung zur elektrischen Versorgung. Die Lage wurde eingemessen und ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Eine Änderung der bestehenden Versorgung ist nicht geplant. Je nach Aufteilung der Grundstücke und Lage der Gebäude kann der auf Flurstück Nr. 93 befindliche Stützmast unter Umständen entfallen.

Eine Verkabelung dieser Ortsnetz – Freileitung würde deutliche Mehrkosten hervorrufen, die im Rahmen des Netzkostenbeitrags auf die Erschließungskosten umgelegt werden müssten.

II.5.5 Weitere Versorgungsleitungen

Alle übrigen neuen Versorgungsleitungen werden über Kabel im öffentlichen Verkehrsraum geführt, sofern keine Fachgesetze (z. B. Telekommunikationsgesetz) maßgebend sind.

In der Kreisstraße K 5361 liegen bestehende Telekommunikationslinien. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich allen Versorgungsunternehmen so früh wie möglich angezeigt.

Im Rahmen der Planungen zum Bau der Abbundhalle mit Schreinerwerkstatt wird empfohlen, frühzeitig dem E-Werk den geplanten elektrischen Leistungsbedarf mitzuteilen. Bei größerem Leistungsbedarf kann ein Netzausbau erforderlich werden.

Eine Versorgung des Planungsgebiets mit Gas ist von Seiten des Versorgungsunternehmens nicht geplant.

II.5.6 Abfallentsorgung

Da das Baugebiet von der Kreisstraße K 5361 aus erschlossen wird, müssen die Abfälle hier zur Abholung bereit gestellt werden. An dieser Verkehrsführung entstehen keinerlei Änderungen.

II.6 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

MI-Fläche	915 m ²
GEE-Fläche	2.750 m ²
Private Grünfläche	1.010 m ²
Gesamtfläche	4.675 m²

Nettobauland	3.665 m ²
Bruttobauland	4.675 m ²

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Wolfach, den 14. MÄR. 2006

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



K. Stern

Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



Gottfried Moser

Gottfried Moser
Bürgermeister