

B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U U N G S P L A N
"Q U A R T I E R I I"
D E R S T A D T W O L F A C H

Das Planungsgebiet liegt in der Vorstadt nördlich der Kinzig. Es wird begrenzt von der Vorstadtstraße, der Funkenbadstraße und dem Flur-Stück Nr. 359/2, 376/2 und 376/1. Das Gebiet gehört zur Altstadt und liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Vorstadt".

1. Ziele des Bebauungsplanes

- Gemäß dem Sanierungskonzept von 1983 der Architektengruppe F70/Freiburg soll nach Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und Aufweitung des Straßenraumes entlang der Vorstadtstraße eine Neubebauung mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß entstehen.
- Im Planungsgebiet sind die notwendigen PKW-Stellplätze für den Eigenbedarf abzudecken. Wegen der Beengtheit ist dies überwiegend nur in einer Gemeinschaftsgarage (Tiefgarage) möglich.
- Im Zuge der Bebauung ist das Sanierungskonzept und die Ausbauplanung der Straßenbauverwaltung für die im Plangebiet verlaufende Landesstraße L 96 umzusetzen. Das künftige lichte Straßenprofil beträgt 13,50 m.

Alle Maßnahmen in der Erneuerung der Altstadt sind aus dem Sanierungskonzept entwickelt.

2. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

2.1 Verkehr

Die Funkenbadstraße übernimmt reine Anliegerfunktionen. Die Vorstadtstraße wird als klassifizierte Straße entsprechend der Ausbauplanung der Straßenbauverwaltung umgebaut. Die Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m wird im wesentlichen beibehalten. Durch die beidseitige Anlage von öffentlichen Stellplätzen wird der öffentliche Parkierungsbedarf abgedeckt. Die Anlage von Gehwegen in einer Breite von 1,50 bis 2,00 m und einer Arkade mit 2,50 m in der Neubebauung sichert einen gefahrlosen Fußgängerverkehr.

2.2 Bebauung

Im Bebauungsplan wird das Haus auf Fl.Stck.Nr. 376 als Bestand übernommen. Die restlichen überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus Planungen der Volksbank Kinzigtal e.G. für ein Geschäftshaus. Mit diesem Neubauvorhaben wird der zweite Abschnitt des Sanierungskonzeptes realisiert.

2.3 Nutzung

Traditionell ist die Vorstadtstraße ein Wohngebiet mit kleinen Gewerbe- und Handelsbetrieben. Die Umgebung von Quartier II stellt sich besonders im nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet dar, in dem Vergnügungsstätten der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes widersprechen würden. Deshalb sind auch im Kerngebiet an der Vorstadtstraße Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

3. Begründung

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung zu schaffen. Er soll sicherstellen, daß das Sanierungskonzept von 1983 und die Ausbauplanung der Straßenbauverwaltung bei Neubauvorhaben berücksichtigt werden. Die Neubebauung dient der Umsetzung des Sanierungskonzeptes, dem Wohnungsbau und der Stärkung des Handels- und Dienstleistungsreiches.

4. Ver- und Entsorgung

- Abwasserbeseitigung:

Im Bereich der Baugrundstücke besteht in der Vorstadtstraße ein ausreichendes und erst Ende der 80-er Jahr erneuertes Kanalnetz.

- Wasserversorgung/Grundwasserschutz:

Die Wasserversorgung kann durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Nach Angaben der Gewässerdirektion befinden sich keine landeseigenen Grundwassermeßstellen im Planungsbereich. Es ist von den Grundwasserständen der umliegenden Bereiche auszugehen.

Um die Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze zu gewährleisten, kann jedoch auf die Ausbildung eines Kellergeschosses nicht verzichtet werden.

16.10.96

- Elektrische Energieversorgung:

Die elektrische Energieversorgung kann durch den Anschluß an das bestehende Netz sichergestellt werden.

- Gasversorgung:

Die vorgesehene Neubebauung kann mit Erdgas versorgt werden.

5. Altlasten

Vom Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nichts bekannt.

6. Maßnahmen

Der Gemeinderat hat am 29.11.95 den Aufstellungsbeschluß gefaßt. In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden Einwendungen gegen die Planung nicht vortragen.

Die Eigentumsverhältnisse sind im Rahmen der Sanierung neu zu ordnen.

Wolfach, den 14.05.96

Moser
Bürgermeister

16.10.1996

Planfertigung:
Freiburg, den 14.05.96

- Fr/fe

Architektengruppe F70

Dipl.-Ing. Manfred Saß u. Partner
72102 Freiburg, Scheffelstr. 65
Tel. 0761 203 011 Fax 7 98 96