

Stadt W o l f a c h  
- Änderung des Bebauungsplans  
Straßburger Hof - Ost -

**Begründung für die Veränderung des Bebauungsplans**

**1. Gegebenheiten**

Mit Verfügung des Landratsamtes Ortenaukreis Nr. von 23.8.1973 ist der Bebauungsplan der Stadt Wolfach Straßburger Hof - Ost genehmigt worden. Gemäß diesem Bebauungsplan ist der Kindergarten der Stadt Wolfach errichtet und die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Wohngebäude geplant und auch baupolizeilich genehmigt worden. Der Bau dieser Gebäude konnte aber wegen der veränderten wirtschaftlichen Lage damals nicht mehr begonnen werden; die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH des Evang. Siedlungswerkes in Deutschland und der Leonberger Bausparkasse, Freiburg, als Eigentümerin der Grundstücke hat die Baumaßnahme 2 Flachbauten im südlichen Teil des Grundstücks 792/65 (neue Grundstücksnummern 1298 und 1299) jetzt begonnen, das im NO anschließende Grundstück 1298 ist in private Hand verkauft; die Bebauung dieser Grundstücke richtet sich nach dem genehmigten Bebauungsplan.

Der nordöstliche Teil des früheren Grundstücks 792/65 ist mit dem Grundstück 792/126 zu einem Grundstück mit der neuen Nummer 1297 vereinigt worden. Dieses Grundstück soll jetzt bebaut werden. Von dem früheren Grundstück 989 ist im Norden ein Teil für den Kindergarten abgetrennt worden; aus dem südwestlichen Zipfel des Grundstücks ist ein neues selbständiges Grundstück 989/2 gebildet worden. Die neuen Grundstücke 989 und 989/2 sollen jetzt auch bebaut werden. Damit wird die durch den Abbruch der Eugen-Gerstenmeier-Siedlung hier entstandene Baublücke wieder geschlossen.

**2. Änderung der bisherigen Planung für die Grundstücke 1297, 989 und 989/2**

Seit der Genehmigung des Bebauungsplans im Jahre 1973 sind für die Bebauung der noch unbebauten großen Grundstücke westlich und südwestlich des Kindergartens neue Vorstellungen entwickelt worden, die darauf abzielen, unter Beibehaltung des Charakters des Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet die Bebauung dieses Bereiches etwas weniger stark massiert zu entwickeln als bisher. Die zur Bebauung vorgesehenen

Grundstückflächen sollen im wesentlichen ebenfalls beibehalten werden; die Höhenentwicklung der Gebäude soll aber verringert und die Dachform der Baukörper <sup>der</sup> der übrigen Wohngebäude angepaßt werden; es wird mit dieser Veränderung der bisher geplanten ebenen Dächer zu nunmehr flachgeneigten Dächern eine städtebaulich leichtere Einordnung der neuen Baukörper in die Gesamtsituation erwartet. Die Firste der neu geplanten Dächer laufen etwa parallel zu den Schichtlinien und damit auch parallel zu den Firsten der bereits vorhandenen Dächer; die Firsthöhen liegen genau auf der Höhe der bisher vorgesehenen Attika-Abschlüsse der ebenen Dächer. Damit werden für die Oberlieger nicht nur die Aussichtsverhältnisse beibehalten, wie sie nach dem bisherigen Bebauungsplan entstanden wären; diese Aussichten werden durch die neue Planung vielmehr entscheidend verbessert, weil der Blick von Oberliegergrundstücken nunmehr auf eine Dachfläche statt des obersten Geschosses trifft. Für die Ansicht vom Tal her bietet sich dem Betrachter ein Geschoß weniger; bei der geringeren Höhe der geplanten Gebäude als bisher wird jede Pflanzung von Großgrün die Gebäude wirksamer parkartig einbinden.

### 3. Verkehrsplan

Keine Veränderung gegenüber dem der Planung 1972 zugrunde gelegten Verkehrsplan des Büros Dipl.-Ing. E. Mangarter und Dr.-Ing. R. Köhler, Karlsruhe.

Der im bisherigen Bebauungsplan südlich des Kindergartens vorgesehene Fußweg zwischen Ostlandstraße und Oberer Rebbergstraße stößt wegen der Steilheit des Geländes auf erhebliche Schwierigkeiten; er würde außerordentlich hohe Kosten beim Bau und in der Unterhaltung verursachen. Beim Bau des Kindergartens ist andererseits eine Direktverbindung von den Parkplätzen des Kindergartens an der Oberen Rebbergstraße zum Gelände des Kindergartens hergestellt worden; der Zugang der Kinder zum Kindergarten hat sich eingespielt. Aus diesen Gründen wird auf den ursprünglich geplanten Fußweg ganz verzichtet.

### 4. Veränderter Bebauungsplan für die Grundstücke 1297 (früher 792/65 Nordteil und 792/125) und 989 und 989/2 (bisher Teile des Grundstücks 989)

#### 4.1. Grundstück 1297

Dreigeschossiges <sup>Punkthaus</sup> mit ca. 20° geneigten Dächern, aufgelockelter Baukörper mit kleinmaßstäblicher Gliederung.

#### 4.2. Grundstück 989 und 989/2

Zweigeschossiges Reihenhauses aus sieben, besonders gruppierten Einfamilienhaus-Einheiten mit ca. 28<sup>0</sup> geneigten Dächern. Kleinmaßstäbliche Gliederung.

#### 5. Ruhender Verkehr

Gegenüber der Planung 1972 entsteht bei der Neuplanung besonders auf Grundstück 989 ein erheblich geringerer Garagen- und Stellplatzbedarf.

Es ist jetzt vorgesehen:

- |                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| 5.1. Grundstück 1297:    | 12 Garagen, 2 Einstellplätze                         |
| 5.2. für Grundstück 989: | 7 Einstellplätze auf dem Grundstück selbst, außerdem |
| auf Grundstück 989/2:    | 7 Garagen.                                           |

Alle Garagen in das abfallende Gelände hineingeschoben, Dächer mit Erde und Rasen überdeckt bzw. als Terrassen ausgebildet. Einbindung der Garagen in die Gartenanlage.

#### 6. Erzeugte Wohneinheiten:

- |                       |                                |            |
|-----------------------|--------------------------------|------------|
| 6.1. Grundstück 1297: | 3 3 1/2-Zimmer-Wohnungen       |            |
|                       | 6 2 1/2-Zimmer-Wohnungen       |            |
|                       | 1 2-Zimmer-Wohnung             |            |
|                       | 1 5-Zimmer-Wohnung             |            |
|                       | 1 1 1/2-Zimmer-Wohnung         | zus. 12 WE |
| 6.2. Grundstück 989:  | 7 Einfamilien-Reihenhäuser zu  |            |
|                       | 5 1/2 Zimmern mit je           |            |
|                       | 1 ausbaubaren Einliegerwohnung |            |
|                       |                                | zus. 14 WE |

#### 7. Spielplatz für Kleinkinder:

wie bisher (auf Grundstück 989/2 auf dem Dach der Garagengruppe).

8. Das Baugebiet ist bereits kanalisiert und an das städtische Wasser- und Elektrizitätsnetz angeschlossen.

9. Grundstückveränderungen:  
keine

10. Kosten:

keine über die im genehmigten Bebauungsplan 1973 hinausgehende Maßnahmen; daher keine zusätzliche Kosten.

Anlage

Wolfech, den 15. 11. 1977

Der Bürgermeister:

