

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " BRÜCKLEFELD" DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS

1 Erforderlichkeit der Planänderung

Vorliegender Planbereich ändert einen Teil des am 05.12.1998 inkraftgetretenen Bebauungsplanes Brücklefeld.

Der damals von der Gemeinde vertretene Wunsch nach verdichteter Bebauung in einem innenstadtnahen Gebiet kann leider aufgrund mangelnder Nachfrage an Bauinteressenten für diese Wohnform nicht umgesetzt werden.

Statt dessen hält die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ungebrochen an. Die Stadt Wolfach sieht sich daher gezwungen, aus diesem Grund den Bebauungsplan zu ändern.

2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet umfaßt hauptsächlich die unbebauten, als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen inklusive der dazugehörigen Erschließung. Es erstreckt sich somit zwischen Ostlandstraße und Herlinsbachweg, zwischen der nordwestlichen Gebietsgrenze und dem Autohaus Staiger.

Das Flurstück Nr.: 840/3 wird in die Änderung mit einbezogen, um der auf dem Grundstück vorhandenen Garage Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

3 Inhalt der Änderung

3.1 Bauweise

Die Bebaubarkeit der bislang als Hausgruppe (Reihenhäuser) ausgewiesenen Grundstücke wird zugunsten einer Bebauung mit Einzelhäusern geändert. In drei Bereichen werden darüber hinaus Doppelhäuser zugelassen. Das im Norden liegende bislang bereits zulässige Doppelhaus wird nicht grundsätzlich, jedoch in einigen Details, die sich aufgrund der neuen Erschließung ergeben, geändert.

Mit der Bauweise verbunden werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen, Grund- und Geschoßflächenzahlen, sowie die Traufhöhen zurückgenommen. Die Anzahl der Vollgeschoße wird insofern reduziert, als das zweite Vollgeschoß nun im Dachraum liegen muß (I+D).

3.2 Erschließung

Aufgrund der geringeren Dichte kann auch die Erschließungsfläche reduziert werden. Die bislang vorgesehenen stichförmigen Wohnwege werden hinfällig,

die Planstraße selbst reicht für die Einzel- und Doppelhausbebauung völlig aus. Ebenso hinfällig ist die Anlage der Sammelstellplätze und –garagen, da der erforderliche Bedarf hierfür auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden kann. Aus diesem Umstand resultiert auch die geänderte Lage der Planstraße sowie eine neue Grundstückseinteilung.

Ein neu eingeführtes Zufahrtsverbot entlang der Grenze zu den Flurstücken Nr. 839 und 839/5 verhindert, daß die anschließenden Mischgebietsgrundstücke nicht auch noch von innerhalb des Wohngebietes erschlossen werden können. Die Erschließung dieser Grundstücke von Herlinsbachweg und Hausacherstraße ist völlig ausreichend.

4 Abwägung nach §1a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes bringt durch die Reduzierung von Dichte und Verkehrsflächen Verbesserungen im Hinblick auf Bodenverbrauch und Versiegelungsproblematik mit sich. Die Erhaltung einzelner bestehender Gehölze sollte durch eine Einzelhausbebauung auch besser möglich sein.

Insgesamt bleibt festzustellen, daß vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Plan mit sich bringt.

5 Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	0,566 ha = 85 %
<u>innere Erschließung</u>	<u>0,103 ha = 15 %</u>
Gesamt	0,669 ha = 100 %

6 Kosten und Finanzierung

Da die Verkehrsflächen zurückgenommen werden, dürften sich die bislang angenommenen Kosten für die Gemeinde durch vorliegende Planänderung nicht erhöhen.

Freiburg, den 15.09.1999

Wolfach, den 30.09.99


.....
Die Planer


.....
Der Bürgermeister



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