

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan „Oberer Bühl“

Allgemeines

Die Stadt ist Eigentümer des annähernd 5 ha großen Grundstückes zwischen dem bebauten Bereich „Auf dem Bühl“ und dem Otto-Hahn-Gymnasium sowie zwischen der Rabenstraße und dem bereits bestehenden Verbindungsweg zwischen Gymnasium und Friedhof, dem Alten Postweg.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 48 Grundstückseinheiten für eine Einzelhausbebauung, im südlichen Bereich an der Rabenstraße ein Doppelhaus und im Nordwesten des Plangebietes zwei Flächen für jeweils 3 Reihenhäuser, sowie auf drei großen Parzellen im Osten für Block-, Terrassen- oder Reihenhäuser-Bauweise um auf dieser Fläche den Bedarf an Neubaugrundstücken für die nächsten paar Jahren decken zu können.

Die Topografie und Südhanglage des Geländes bietet sich dafür an, um auf einem Teilbereich von rd. 13 Baugrundstücken eine architektonisch anspruchsvolle, neuzeitliche, energiesparende und umweltorientierte Bebauung zuzulassen.

Mit der Erschließung dieses Gebietes soll insbesondere die Nachfrage nach Baugrundstücken für zweigeschossige Gebäude für den allgemeinen Wohnungsbau gedeckt werden.

Planungsrechtliche Bewertung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als Bauerwartungsland für Wohnnutzung ausgewiesen.

Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes soll über zwei von der Rabenstraße abzweigende neue Erschließungsstraßen erfolgen. Die beiden Straßenzüge verlaufen relativ flach bis zum derzeitigen Verbindungsweg zwischen dem Otto-Hahn-Gymnasium und dem Friedhof. Für Rettungsmaßnahmen, Winterdienst, Transportfahrzeuge und dgl. soll zwischen den beiden Erschließungsstraßen östlich eine Verbindung geschaffen werden. Ansonsten soll eine direkte verkehrsmäßige Verbindung zum Otto-Hahn-Gymnasium nicht erfolgen, damit die Verkehrssicherung auf der Außenfläche des Gymnasiums nicht beeinträchtigt wird.

Die Erschließungsstraßen sollen in einer Fahrbahnbreite von 5 m zzgl. einer überfahrbaren Wasserführung und eines Gehweges angelegt werden. Beiderseits soll ein Geländestreifen für die Schneeablagerung von 2,50 m talwärts und 3 m Breite bergwärts reserviert bleiben, sodass auch bei Extrem-Schneelagen eine Schneeräumung gesichert bleibt für Fahrzeugverkehr im Gegenverkehr und die Passierbarkeit für Rettungsfahrzeuge und dgl. gewährleistet ist.

In den textlichen Teil der Bauvorschriften ist die Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen im Schwarzwald vom 20.05.1997 eingeflossen, wonach für jede Wohnung auf einem Grundstück mit über 35 qm Nutzfläche 1,5 Stellplätze anzulegen sind. Diese Regelung lässt erwarten, dass ein geordneter Verkehrsfluss durch den ruhenden Verkehr nicht zu sehr beeinträchtigt werden wird.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser kann über die bereits bestehende Wasserversorgung zum Otto-Hahn-Gymnasium und über eine im südlichen Bereich des Gebietes verlegte Hauptleitung der städtischen Trinkwasserversorgung gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung

Hydraulische Berechnungen haben ergeben, dass die Schmutzwasserableitung für die geplanten Gebäudeeinheiten komplett über den vorhandenen Kanalstrang in der Rabenstraße erfolgen kann. Die Ableitung des zu erwartenden Niederschlagswassers wird über Regenwasserkanäle in den Straßenkörpern über eine Einleitung unterhalb der Rabenstraße in den Ilbenbach erfolgen. Zusätzlich ist die Versickerung auf dem Grundstück und der Einbau von Zisternen ausdrücklich zulässig. Der östliche Bereich wird über eine Regenwasserleitung und ein zwischengeschaltetes RÜB auf einen bereits bestehenden Kanalstrang im Bereich des Friedhofes abgeleitet.

Energieversorgung

Das Gebiet liegt komplett im Einzugsbereich der EGT Energie GmbH, Triberg, die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Kabelleitungen in den Straßenkörpern erfolgen. Darüber hinaus wird die EGT Energie GmbH das komplette Gebiet an die Gasversorgung anschließen.

Das gesamte Erschließungsgebiet liegt in Südhanglage. Straßenführung und Anordnung der Gebäude bieten sich für die Nutzung der Sonnenenergie geradezu an. Entsprechend der Bauweise und Dämmung sind die Voraussetzungen gegeben, in diesem Wohngebiet Gebäude mit einem äußerst niedrigen Energieverbrauch zu errichten.

Naturschutzausgleich/Ersatzmaßnahmen

Zum teilweisen Ausgleich sehen die Bebauungsplan-Vorgaben vor, dass auf jedem Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Darüber hinaus sollen nicht bebaubare Teilflächen des Gebietes von einer reinen Nadelholz-Bestockung in belebende Mischwälder umgewandelt werden.

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald realisiert ständig Verbesserungsmaßnahmen an Gewässern, auf öffentlichen Flächen und im stadteigenen Waldbesitz. Dies wird u.a. dadurch belegt, dass der Stadtwald Furtwangen zu den ganz wenigen Körperschaftswäldern zählt, die das hochwertige FSC-Prädikat besitzen und die Waldbewirtschaftung diesen Erfordernissen angepasst ist.

Furtwangen im Schwarzwald, den 18. Mai 2004

Bürgermeisteramt

