

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN »GANTERHOF – SOMMERBERG«**



## 1. Zielvorstellungen der Raumplanung

Die Stadt Furtwangen gehört innerhalb der Region Schwarzwald - Baar - Heuberg zum Schwarzwald - Baar - Kreis.

Die Stadt Furtwangen liegt im unmittelbaren Anwendungsbereich des Schwarzwalderrlasses. ("Erlaß des Innenministeriums über die Bauleitplanung im Schwarzwald" vom 18.5.1973 GABl.S. 654).

Die im Schwarzwalderrlaß genannten "Grundsätze für alle Baugebiete" und die "Grundsätze für Bebauungspläne" werden durch diesen Bebauungsplan beachtet und eingehalten und bilden auch die Grundlage für die getroffenen umfassenden und konkreten Festsetzungen.

## 2. Verhältnisse der Stadt

- 2.1 Das Gebiet der Stadt Furtwangen umfaßt die Gemarkungen Furtwangen, Neukirch, Schönenbach, Linach und Rohrbach mit einer Fläche von 8138 ha.

Die Einwohnerzahl beträgt zur Zeit 11300; zusammen mit dem Teilverwaltungsraum Gütenbach 13000.

Die für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren- und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Stadtkern und zum Teil in der Nähe des Baugebietes vorhanden.

2.2 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes und "vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes" nach Nr. 4.1 Schwarzwaldlerlaß

---

In Furtwangen sind die bisher ausgewiesenen Baugebiete bereits bebaut oder an Bauinteressenten mit Bauverpflichtung vergeben. Derzeit liegen insgesamt 114 weitere Bauplatzanträge von ortsansässigen Einwohnern vor (darunter 34 Dozenten und Lehrkräfte und 5 Ärzte). Aufgrund dieses großen noch ungedeckten Bedarfs insbesondere für eigengenutzte Familienheime und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Verpflichtung zur Förderung des Wohnungsbaues nach § 1 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsgesetzes ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Erschließung eines weiteren Baugebiets vor Fertigstellung und in Kraft treten des neuen Flächennutzungsplanes vordringlich und zwingend geboten und duldet keinen Zeitaufschub.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1968 ist das Gebiet bereits zum wesentlichen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erweiterung in diesem Bebauungsplan nach Norden und Nordwesten entspricht dem jetzigen Entwurf des Flächennutzungsplanes und erfolgt um eine wirtschaftliche und im Hinblick auf die Topografie verkehrsgerechte Erschließung zu ermöglichen.

Das Baugebiet schließt direkt an die bestehende Bebauung des Gebiets "Ilben" an. Dort sind öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Grund- und Hauptschule und Gymnasium vorhanden. Die Erschließung als nächstes Baugebiet bietet sich auch an, da die zum "Ganterhof" gehörige Fläche nicht mehr bewirtschaftet wird, da der Hof nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird.

### 3. Städtebauliche Situation

#### 3.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet "Ganterhof-Sommerberg" liegt westlich des Stadtzentrums von Furtwangen im Anschluß an das bestehende Wohngebiet "Ilben".

Es wird an drei Seiten von Südwesten bis Nordosten vom bestehenden Fichtenwald begrenzt. Im Süden grenzt es mit der geplanten Haupterschließungsstraße an das Restgelände des "Ganterhof" an, welches im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet für ein Feriendorf ausgewiesen ist. Das Planungsgebiet ist ein unterschiedlich stark geneigtes, nach Süden bis Südwesten abfallendes Hanggelände. Die Neigung steigt von 12 % im südöstlichen Bereich, über 25-30% im mittleren Bereich, bis zu 35% im nordwestlichen Teil.

Das Baugebiet ist rund 600 m lang und 60 bis 150 m breit und umfaßt eine Fläche von ca. 6,38 ha.

#### 3.2 Art des Baugebietes und Bauweise

Vom Anschluß an das Baugebiet "Ilben" bis zur Straße 2 ist Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, für Einzelhäuser, Doppelhäuser, Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Von der Straße 2 ab ist Reines Wohngebiet in offener Bauweise, hauptsächlich für Einzelhäuser ausgewiesen.

Bebauungsdichte und Gebäudehöhe sind nach folgenden Gesichtspunkten angeordnet:

Konzentrierung der Bebauungsdichte bei der Anbindung an das Baugebiet "Ilben" im Bereich des mäßig geneigten Hanges. Dort sind bis zu 3 Vollgeschossen zulässig. Abnahme der Bebauungsdichte nach Norden und Nordwesten zum Wald hin, im Bereich des stark geneigten Hanges. Die maximale Gebäudehöhe wird talseitig auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Bei voller Ausnutzung der zulässigen Bebauungstiefe müssen die Dachflächen talseitig abgeschleppt werden, sodaß nur noch ein Vollgeschoß in Erscheinung tritt und somit eine maßstäbliche Anpassung an das Gelände gewährleistet wird. Bergseitig tritt durch entsprechende höhenmäßige Festsetzung nur 1 Vollgeschoß in Erscheinung.

### 3.3 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Baugebiets beträgt ca. 6,38 ha.  
Diese Fläche gliedert sich wie folgt auf:

-Verkehrsflächen	0,90 ha = 14 %
-Verkehrsgrünflächen	0,36 ha = 6 %
-Öffentliche Grünflächen	1,17 ha = 18 %
-Nettobauland	3,95 ha = 62 %
<hr/>	
-Bruttobauland	6,38 ha = 100 %

### 3.4 Gliederung des Nettobaulandes

Flächen für:

-Einzelhäuser	3,02 ha = 76 %
-Doppelhäuser	0,52 ha = 13 %
-Terrassenhäuser	0,15 ha = 4 %
-Mehrfamilienhäuser	0,26 ha = 7 %
<hr/>	
-Nettobauland	3,95 ha = 100 %

### 3.5 Gebäude- und Wohnverteilung

27 Einzelhäuser mit 1-2 WE	54 WE
8 Doppelhäuser mit 1-2 WE	16 WE
2 Terrassenhäuser mit 2 - 3 WE	6 WE
1-3 Mehrfamilienhäuser	25 WE
<hr/>	
Summe	ca. 101 WE

### 3.6 Einwohnerverteilung

Bei Zugrundelegung von 2,9 EW/WE ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 293.

Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von:

-Bruttobauland	ca. 46 EW/ha
-Nettobauland	ca. 74 EW/ha.

#### 4. Verkehrerschließung

##### 4.1 Fließender Verkehr

Das Baugebiet wird mit der Straße A über den Anschluß an die Ilbenstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Beim Bau der geplanten Verbindungsstraße B 500 - Rabenstraße entsteht dann am jetzigen Anschluß der Straße A an die Ilbenstraße ein Knotenpunkt mit Linksabbiegespuren in die Ilbenstraße bzw. in die Straße A.

Die Martin-Blessing-Straße führt dann in einer Schleife unter der Verbindungsstraße zur Weiherstraße.

Die Straße A ist die Haupteerschließungsstraße am südlichen Rand des Gebiets. Die Straßen 1 bis 3 erschließen das übrige Gebiet, so daß jedes Grundstück direkt angefahren werden kann. Die Straße A und die Stichstraßen enden jeweils in Wendeplatten.

Die Straßenquerschnitte sind so ausgebildet, daß auch die Schneeräumung bzw. -lagerung gewährleistet ist. Die Straße A erhält eine Längsneigung zwischen 6 und 9,8 %. Bei den Straßen 1 bis 3 beträgt die Steigung jeweils 8 %. Im Bereich der Einmündungen sind die Längsneigungen auf 0 bis 4 % beschränkt.

In den einmündenden Straßen sind die nach den Richtlinien (RAST-E) geforderten Werte der Anfahrtsichtweiten durch die gewählte Linienführung eingehalten, oder werden durch entsprechend festgesetzte Sichtfelder erreicht.

Die Fußgänger sind durch Gehwege oder Wohnwege weitgehend vom Fahrverkehr getrennt.

Im Nordwesten gelangt man über die bereits bestehenden oder geplanten Fußwege in die jeweils in Verlängerung der 3 Stichstraßen angeordneten Wohnwege. In den Stichstraßen werden die Gehwege auf der Südseite, entlang der Straße A auf der Nordseite geführt.

#### 4.2 Ruhender Verkehr

Im Baugebiet sind für die Einzel- Doppel- und Terrassenhäuser 77 Garagen ausgewiesen. Das entspricht 1,0-1,5 Garagen pro Wohneinheit.

Weitere Garagen und Stellplätze können auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Außerdem sind entlang der Straße A ca. 28 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

#### 5. Erschließung

##### 5.1 Versorgung

Zur Wasserversorgung wird das Gebiet an die Förderleitung Pumpwerk Friedhof - HB Kussenhof angeschlossen und im Nebenschluß versorgt.

Die Bemessung der zu verlegenden Versorgungsleitungen erfolgt für den häuslichen Verbrauch und den Brandfall. Aus der Höhenlage des Hochbehälters ergibt sich, unter Berücksichtigung der Druckverluste, die oberste Bebauungsgrenze bei 980 m ü.NN.

Die Leitungen in den Stichstraßen werden über die Wohnwege verlängert und zu einer Ringleitung (Erhöhung der Wassergüte und Betriebssicherheit) verbunden. Die vorhandenen 2 Quellenzuleitungen und der Sammlerschacht werden verlegt und die weiterführende Leitung parallel zu den neuen Leitungen in die Straße A und Straße 2 verlegt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätsgesellschaft Triberg. Zunächst wird die an der Straße 2 ausgewiesene Trafostation erstellt. Eine zweite Trafostation ist im Bereich der 3-geschossigen Bauweise vorgesehen.

5.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über Stichkanäle in den Straßen 1 bis 3 und über den Sammler in der Straße A. Dieser schließt an das bestehende Netz an, das zur Zentralkläranlage der Stadt Furtwangen leitet.

6. Spielplätze

Im östlichen und nördlichen Teil des Baugebiets sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 Spielplätze ausgewiesen.

7. Bodenordnung

Das Baugebiet ist bereits zum größten Teil durch die Stadt erworben. Der Erwerb der Restfläche wird angestrebt. Nach der Aufteilung erfolgt der Verkauf an die Bauinteressenten.



8. Kosten

Die Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Grünflächen betragen

ca. 290.000,-- DM

Die Baukosten für die Erschließung des Baugebiets betragen für:

- Straßenbau	ca. 950.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 30.000,-- DM
- Kanalisation	ca. 300.000,-- DM
- Wasserversorgung	ca. 300.000,-- DM
gesamt	ca. 1.580.000,-- DM

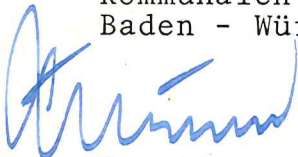
Hinzu kommen die Kosten für Zwischenfinanzierung, Planung, Bauleitung, Betreuung und Nebenkosten.

Stuttgart, 28. Mai 1975 /  
23. Februar 1976

Furtwangen, 9. März 1976

Kommunalentwicklung  
Baden - Württemberg

Stadt Furtwangen

  
Krautter

  
Mühleisen



  
Frank, Bürgermeister