

# STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

## SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

### B e g r ü n d u n g

#### Bebauungsplan "Neukirch - Dorfmitte"

##### **01. Bestand**

Zum Einzugsgebiet der Stadt Furtwangen im Schwarzwald zählt auch der Stadtteil Furtwangen-Neukirch. Dieser Stadtteil hat einen über Generationen gewachsenen baulichen Zusammenhang und darüber hinaus auf der relativ großen Gemarkungsfläche die Ansiedlung von Einzelgehöften.

Analog der gewachsenen Strukturen in anderen früheren Gemeinden gleicher Größenordnung hat sich auch in Neukirch im Laufe von Jahrhunderten ein Ortsmittelpunkt mit Kirche/Friedhof, Rathaus, Schulhaus, Dorfgasthaus, Einkaufsmöglichkeiten usw. gebildet. Um diesen Dorfmittelpunkt wurden im Laufe der Generationen umliegend die Wohnhäuser angesiedelt.

Inmitten dieses Dorfmittelpunktes in Neukirch stand früher ein größeres Gasthaus, das jedoch vor Jahren durch Brand total vernichtet, eine nachfolgende Baugenehmigung nie realisiert wurde. Dieser Standort ist heute noch Ausgangspunkt von Umzügen, Beerdigungen, Bushaltestelle ist hier angeordnet, Straßen aus verschiedenen Richtungen treffen an diesem Standort zusammen.

##### **02. Übergeordnete Planung**

Der Teilbereich des früheren Gasthausgrundstückes Flst. Nr. 33/45 war bisher schon Teil des Bebauungsplanes "Neukirch-Sommerberg" und war als allgemeine Wohnnutzung - WA - ausgewiesen. Die übrige Fläche des Abgrenzungsbereiches war bisher nicht überplant.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ist der Bereich des früheren Gasthauses als Wohnbaufläche ausgewiesen, der Teilbereich Rathaus/Schule/Kindergarten als Sonderbaufläche, die noch nicht überbaute Fläche im südlichen Bereich als Wohn-/Bauerwartungsland.

Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes haben sich gegen diese Ausweisungen keine negativen Stellungnahmen ergeben.

### **03. Planungsziele**

Aus Sicht der Verwaltung ist die Sicherung des Dorfmittelpunktes im Stadtteil Neukirch an dieser Stelle unbedingt erforderlich. Der gesamte Stadtteil Neukirch hat außer den Flächen mit öffentlichen- oder kirchlichen Einrichtungen ausschließlich nur Wohnnutzung.

Zur Sicherung der Infrastruktur des Teilortes mit einem beträchtlichen Fremdenverkehrsaufkommen ist daher unbedingt erforderlich, im zentralen Ortsmittelpunkt planungsrechtlich die Voraussetzungen zu schaffen, um Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs-Einrichtungen, Büroräume oder Praxen ansiedeln zu können.

Darüber hinaus müssen am Verkehrsknoten des Stadtteiles auch Hinweismöglichkeiten für den Fremdenverkehr, den ÖPNV usw. eingerichtet werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht daher neben einer ergänzenden Wohnbebauung auch ein Baufenster zur Errichtung von einem oder mehreren Gebäulichkeiten mit gemischter Nutzung - MI - vor. Gestalterisch soll der Dorfmittelpunkt auf dem südlichen Wiesengelände ebenfalls mit Wohnungsbauten eingefaßt werden, wobei sich die Abgrenzung lediglich auf die bereits vorhandene Bebauung oberhalb der K 5752 erstreckt und zur denkmalgeschützten Kirche und zum Friedhof ein gewisser Freiraum als Distanzfläche ausgewiesen werden soll.

### **04. Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der Planungsziele der Stadt Furtwangen im Schwarzwald soll im Zentralbereich ein Gebäudekomplex mit MI-Nutzung möglich sein. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan-Entwurf die Teilbereiche mit öffentlicher oder kirchlicher Nutzung durch die Ausweisung als Sondergebiet und ergänzt die noch zur Verfügung stehenden Freiflächen zur Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

### **05. Erschließung**

Das Gebiet ist durch die Hauptstraße, die K 5752, sowie die Schwarzwald- und Schulstraße und den Rößleweg nahezu vollständig erschlossen.

Zur Optimierung der Erschließung ist lediglich eine Verbreiterung des Rößleweges erforderlich, der Kreuzungsbereich für eine Bus-Wendemöglichkeit aufzuweiten und im Falle der Realisierung von zwei Wohngebäuden oberhalb des Friedhofes eine kleine zusätzliche Erschließungsstraße anzulegen.

06. **Eingriff-/Ausgleichregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und Grüngestaltung**

Um den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, beinhaltet der Entwurf des Bebauungsplanes eine weitestgehende Wahrung der Grünflächen und Einbringung von Baum- und Strauchpflanzungen.

Insgesamt ist die versiegelbare Fläche kaum größer als nach Realisierung des bereits 1987 genehmigten Komplexes mit Appartements und einer beträchtlichen Stellplatz-Fläche.

Durch die Schaffung dieses Innerortsbereiches mit ergänzenden Wohngebäuden wird gleichzeitig die Ansiedlung weiterer Bausubstanz in jetzigen Außenbereichen vermieden.

Der Planbereich überdeckt lediglich bereits über Generationen bebaute Teilflächen, die Feststellung der Sonderbauflächen und lediglich unterhalb der K 5752 den Neubau eines möglichen Reihenhauses und zweier Einzelhäuser auf einem jetzt noch unbebauten Wiesengrundstück.

Der Entwurf des Bebauungsplanes schafft eine sicherlich verdichtete Bauweise, die allerdings eine hohe Durchgrünung beinhaltet. Durch die Bebauung werden keinerlei öffentlichen Gewässer oder Gewässerrandstreifen in Anspruch genommen.

Nach Kenntnis der Verwaltung werden durch diesen Bebauungsplan auch keinerlei Biotope, schutzwürdige Pflanzen- oder Tierarten beeinträchtigt.

07. **Erschließungsaufwand**

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen können für das gesamte Plangebiet gewährleistet werden. Zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nur für die Aufweitung des Rößleweges, die Schaffung des Buswendeplatzes, im Falle einer Bebauung einer kleinen Zufahrtsstraße unterhalb der K 5752 und für eine Dorfplatzgestaltung erforderlich.

Furtwangen, 22. Juli 1997

Stadt Furtwangen im Schwarzwald  
- Bauamt -



fu Ba