

S t a d t F u r t w a n g e n

Schwarzwald-Baar-Kreis  
Bebauungsplan "Lindenstraße Süd I"

-----  
BEGRÜNDUNG VOM 07.11.1985

	Seite
1. Bestand	1
2. Übergeordnete Planung (FNP)	1
3. Ziele für den Bebauungsplan (Neuordnungskonzept, Stadtsanierung)	1
4. Planung	2
4.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung des Gebietes	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl	3
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	4
4.5 Flächen für Stellplätze, Parkierung	4
4.6 Flächen für Bepflanzungen, Pflanzgebote	5
5. Textliche Festsetzungen	6
6. Verfahrensvermerke	12

## 1. Bestand

Der durch die Lindenstraße, Gerwigstraße, Baumannstraße und Bahnhofstraße begrenzte Baublock ist geprägt durch eine teilweise straffe (Baumannstraße, Bahnhofstraße), teils lockere (Lindenstraße, Gerwigstraße) Blockrandbebauung. Im Binnenraum dominiert großflächige, unmaßstäbliche gewerbliche Bebauung einer Gewerbe- bzw. Industriebranche.

An Bahnhofstraße und Baumannstraße ist eine starke Durchmischung von Wohnen mit Handel und Gewerbe zu verzeichnen, während an Lindenstraße und Gerwigstraße die Wohnnutzung (WA) dominiert.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend zweigeschossig, lediglich im Eckbereich Baumannstraße/Ecke Bahnhofstraße sowie an der Lindenstraße erhöht sich die Zahl der Vollgeschosse auf drei. Die Hofflächen sind weitgehend als private Verkehrsflächen genutzt bzw. überbaut. Lediglich entlang der Baumannstraße und der Gerwigstraße sind im rückwärtigen Grundstücksbereich einige Hofgärten vorhanden.

## 2. Übergeordnete Planung (FNP)

Der bestehende Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979 weist das Gebiet als gemischte Baufläche (M) aus.

## 3. Ziele für den Bebauungsplan

Das Bebauungskonzept orientiert sich im wesentlichen an dem Neuordnungskonzept für die Stadtsanierung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Realisierung des Neuordnungskonzeptes im Zuge der Stadtsanierung unterstützt werden. Ziel der Stadtsanierung ist es, die Blockrandstruktur sowie die Wohn- und Geschäftsnutzung weiterzuentwickeln.

Die bauliche Situation im Eckbereich von Bahnhofstraße und Baumannstraße ist als ausgesprochen eng zu bezeichnen. Zur Umsetzung der Ziele der Stadtsanierung und Stadtentwicklung ist es jedoch erforderlich, hier zusätzliche Baumöglichkeiten für die Stärkung der Geschäftsnutzung auszuweisen.

#### 4. Planung

Es ist das erklärte Ziel der Stadtentwicklung und Stadtsanierung, den Innenstadtbereich in seiner Funktion als Einzelhandelszone des Unterzentrums Furtwangen zu entwickeln und zu stärken. Diese Entwicklung beschränkt sich nicht nur auf die Haupteinkaufszone der Wilhelmstraße, wo gegenwärtig kaum noch Reserven vorhanden sind, sondern auch auf die Ergänzungszone um Bahnhof-, Baumann- und Gerwigstraße, die gerade durch die neugeschaffenen Einkaufs- und Parkmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Pfarrhauses neue Impulse erhalten hat.

Städtebaulich ist es daher erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stabilisierung bzw. Neuzusiedlung von Einzelhandelsgeschäften zu schaffen. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für Stadtreparaturmaßnahmen, insbesondere im engeren Eckbereich von Bahnhof- und Baumannstraße geschaffen werden.

Die im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Baumannstraße vorhandene geschlossene Bauweise soll auf den betreffenden Grundstücken ausgeformt und die Bedeutung des Platzes bzw. Stadteingangs in seiner Lenkungs- und Verteilungsfunktion unterstrichen werden. Die vorhandenen eingeschossigen Nebengebäude und Anbauten sollen zusammengefaßt und geordnet bzw. in erweiterte Vordergebäude einbezogen werden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf den Grundstücken Bahnhofstraße 9 sowie entlang der Baumannstraße herrscht gegenwärtig die Wohnnutzung vor. Im Eckbereich von Bahnhofstraße und Baumannstraße befinden sich in den Erdgeschossen bereits einige Geschäfte. Eines der Geschäfte (auf Flst.Nr. 277) hat mit dem produzierenden Betriebsteil inzwischen den Charakter eines Gewerbebetriebes mit überörtlichem Wirkungsbereich und stetigem Wachstumsbedarf entwickelt.

Es ist erklärtes Ziel des Bebauungsplanes, die Wohnnutzung auch im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung bzw. Gewerbebrache im Gesamtgebiet fortzuentwickeln und zu stärken. Die im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzung soll in ihrem Bestand gewährleistet werden.

Die Geschäftsnutzung erhält Entwicklungsmöglichkeiten. Dem wird mit der Festsetzung eines "Besonderen Wohngebietes" WB im Sinne des § 4 a der Baunutzungsverordnung Rechnung getragen, wobei jedoch die Ausnahmen des § 4 a Abs. 3 BauNVO nicht dem Charakter des Baugebietes entsprechen und ausgeschlossen werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Planungsgebiet soll auch in Zukunft die zwei- bis dreigeschossige Bauweise beibehalten werden. Die überwiegende Zahl der Gebäude im Quartier ist derzeit zweigeschossig. In den Eckbereichen Baumannstraße/Bahnhofstraße erhöht sich die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf drei. Im Bebauungsplan wird daher der bereits vorhandenen Betonung des Eckbereiches Rechnung getragen und drei Vollgeschosse dort als Obergrenze festgesetzt.

Auf den Grundstücken entlang der Baumannstraße sowie im Eckbereich an der Bahnhofstraße wurde eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die durch X-Linie in eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung bei geschlossener Bauweise entlang der Straßenflucht sowie eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Teil der betreffenden Grundstücke aufgegliedert worden ist. Zusammengefaßt sieht die Gliederung des Gebietes folgendermaßen aus:

Im Blockrandbereich zwei- bis dreigeschossige Bebauung, im rückwärtigen Grundstücksbereich sind eingeschossige Anbauten bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der GRZ hinreichend bestimmt. Eine besondere städtebauliche Ordnung erfordert der engere Eckbereich, der schon heute weitgehend überbaut ist und ein ungeordnetes Erscheinungsbild aufweist. Das Neuordnungskonzept zur Stadtsanierung sieht hier eine weitgehende Schließung des Blockrandes und eine Ordnung und Zusammenfassung der rückwärtigen Nebengebäude für eine zukünftige Geschäftsnutzung vor.

Die Freiflächen der betreffenden Grundstücke sind daher teilweise auf dem angehobenen Niveau der begrünten Flachdächer der eingeschossigen Anbauten anzulegen. Im Bereich der zwei- bis dreigeschossigen Hauptgebäude soll die Wohnnutzung im Sinne des § 4 a Abs. 1 Satz 1 Bau NVO durch Erweiterungsmöglichkeiten gestärkt werden. Dies bedeutet für die Flurstücke Nr. 277, 278 und 279, daß dort die Hauptgebäude durch Verlängerung bzw. seitlichen Querbau erweitert werden können, so daß hier eine geschlossene Bauweise entsteht. Im rückwärtigen Bereich ist es zulässig, die eingeschossigen Anbauten zusammenzufassen, damit auch dieser Bereich in Zukunft ein geordnetes Erscheinungsbild erhält. Es ist daher notwendig, den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstückes 279 auf GRZ 0,85 festzusetzen. Die geschlossene Bauweise erfordert für das Eckgrundstück Flurstück Nr. 278 die Festsetzung einer GRZ von 1,0. Rückwärtig darf an die Flurstücke Nr. 277 und 279 eingeschossig angeschlossen werden.

Für die Flurstücke Nr. 273, 274, 275, 276 und 277 wird als zulässiges Maß der überbaubaren Grundstücksfläche die nach § 17 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Straßenseitig orientieren sich die Baugrenzen im wesentlichen am Bestand. Die Baugrenzen umschließen nach Möglichkeit größere, zusammenhängende Grundstücksflächen. Die Bebauungstiefe berücksichtigt dabei auch mögliche Erweiterungsbauten sowie die Errichtung von Nebenanlagen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch X-Linie hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit entsprechenden Festsetzungen gegliedert.

#### 4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht festgesetzt.

#### 4.5 Flächen für Stellplätze, Parken

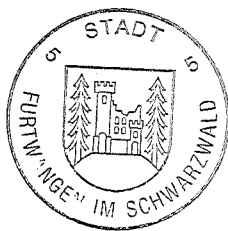
Die Stellplätze der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen im wesentlichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Im Bereich der relativ geschlosse-

nen Bebauung entlang der Baumannstraße und der Bahnhofstraße wird es nicht möglich sein, die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Die Stellplätze für die bestehenden Gebäude und zukünftige Erweiterungsbauten lassen sich erst im Zusammenhang mit der im Binnenbereich des Quartiers geplanten Tiefgarage realisieren, die sowohl die privaten Stellplätze der geplanten Wohnbebauung, den eventuellen Stellplatzbedarf der umliegenden Wohngebäude, als auch öffentliche Stellplätze aufnehmen soll.

#### 4.6 Flächen für Bepflanzungen, Pflanzgebote

Im Bereich der heute weitgehend vorhandenen Gärten nördlich der Gebäude an der Baumannstraße wurde im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Erhaltungsgebot dort, wo Gärten noch vorhanden sind, und ein Pflanzgebot dort, wo Neuanpflanzungen erforderlich werden, ausgesprochen. Auf dem Südrand der geplanten Tiefgarage wurde ebenfalls ein Pflanzgebot festgesetzt, um einen wirkungsvollen Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Baumannstraße und der geplanten in der Binnenzone zu erzielen.

Furtwangen 03. April 1990



  
Bürgermeister