

## **Stadt Furtwangen**

### **Bebauungsplan Lindenstraße Süd II**

**vom: 1. 12. 1992**

#### **Begründung**

1. Bestand
2. Übergeordnete Planung (FNP)
3. Ziele für den Bebauungsplan  
(Neuordnungskonzept, Stadtsanierung)
4. Planung
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung des Gebiets
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschößzahl
  - 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
  - 4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 4.5 Flächen für Stellplätze, Parkeirung
  - 4.6 Flächen für Bepflanzungen, Pflanzgebote

## 1. Bestand

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

An der Bahnhofstraße und Baumannstraße ist eine starke Durchmischung von Wohnen mit Handel und Gewerbe zu verzeichnen, während an der 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 weitgehend als gemischte Baufläche (M) aus.

Im Bereich der Industriebrache ist eine gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Im Bereich des Kindergartens wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt, während das Grundstück des Staatlichen Forstamtes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ ausgewiesen ist.

Daneben sind zwei Standorte für Umformer-Stationen innerhalb des Gebietes dargestellt.

## 3. Ziele

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 Binnenzone für innerstädtisches Wohnen zu öffnen und zu durchgrünen und durch Fußwege zu erschließen, sowie öffentlichen und privaten Parkraum zu schaffen.

## **4. Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke Bahnhofstraße 1, 3, 5, Lindenstraße 1, 3, entlang der Gerwigstraße, sowie Baumannstraße 29 und 31 entsprechen in der Randzone den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet und werden als WA festgesetzt. Die Brachfläche einer Bau-firma im Innenbereich des Blocks (Flst. Nr.281 und 287) soll in Zukunft ebenfalls als all-gemeines Wohngebiet festgesetzt und genutzt werden. Auf eine Ausweisung der Fläche des Staatlichen Fortsamtes als Gemeinbedarfsfläche wird verzichtet, da diese Einrich-tung der Verwaltung sich ohne weiteres in das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ einfügt, nach der Baunutzungsverordnung dort auch uneingeschränkt zulässig ist und von ihr keine erhebliche Störungen, z.B. durch Besucherverkehr oder Fahrzeugpark, zu erwarten sind. Das Grundstück des Kindergartens wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweck-bestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

Diese Baufläche ist im Bebauungsplan nach Süden hin in der Planzeichnung erweitert worden, um den Flächenanteil dieser Einrichtung langfristig zu erhöhen. Diese Maß-nahme kommt jedoch erst langfristig im Zuge einer Neuordnung der Wohn- und Gewer-begrundstücke an der Bahnhofstraße und der Baumannstraße zum Tragen, wenn auch diese Binnenfläche einer Wohnnutzung mit Anschluß an die geplante Parkierung zugeführt werden kann. Dem wird durch Festsetzung eines „Besonderen Wohngebiets (WB) Rech-nung getragen, in dem die vorhandenen Gewerbebetriebe weiterhin zulässig sind, die vorhandene Wohnnutzung jedoch weiterentwickelt und ergänzt werden soll. Ziel ist es, der Handelsfunktion gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben den Vorrang einzuräu-men.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Planungsgebiet soll auch in Zukunft die zwei- bis dreigeschossige Bauweise bei-bahalten werden. Die überwiegende Zahl der Gebäude ist derzeit zweigeschossig. In den Eckbereichen Gerwigstraße / Baumannstraße bzw. Baumannstraße / Bahnhofstraße erhöht sich die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf drei, an der Lindenstraße sogar auf vier. Im Bebauungsplan wird daher der bereits vorhandenen Betonung der Eckberei-che Rechnung getragen und auch an der Ecke Lindenstraße / Gerwigstraße drei Voll-geschosse als Obergrenze festgesetzt.

Im Bereich der drei- bis viergeschossigen Bebauung an der Lindenstraße werden drei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt, da die Gebäude auf der anderen Straßenseite der Lindenstraße nur zwei Vollgeschosse aufweisen und im rückwärtigen Bereich der betreffenden Grundstücke ebenfalls nur zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig sind. Die bestehende viergeschossige Bebauung hat weiterhin Bestandschutz. Zusammengefaßt sieht die Gliederung des Gebietes folgendermaßen aus: Im Blockrandberich zwei- bis dreigeschossige Bebauung, soweit vorgesehen sind dort im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossige Anbauten bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig, während in der Binnenzone eine maximal zweigeschossige Baugruppe errichtet werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z), sowie der Grundflächenzahl (GRZ) hinreichend bestimmt. Es wird daher auf eine gesonderte Festsetzung der Geschoßflächenzahl verzichtet.

Für die überwiegende Zahl der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lindenstraße Süd wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Von dieser Grundflächenzahl wird beim Gemeinbedarfsgrundstück des Kindergartens (Flst. Nr.285) mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,35 nach unten abgewichen, da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ursächlich mit einem erhöhten Freiflächenbedarf verbunden ist. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung wird für das im „Besonderen Wohngebiet“ (WB) liegende Flst. Nr.289 an der Ecke Lindenstraße / Gerwigstraße mit GRZ von 0,6, sowie einer erhöhten Geschosßzahl von Z = III festgesetzt. Der Eckbereich von Linden- und Gerwigstraße, in dem das Flst. Nr.289 liegt, soll, wie zuvor erwähnt, eine besondere Betonung über die festgesetzte erhöhte Geschosßzahl (Z = III) erhalten. Die Grundflächenzahl wird ebenfalls erhöht, da das Grundstück entsprechend dieser Festsetzung heute schon bebaut und dieses Nutzungsmaß bereits weitgehend ausgeschöpft ist.

#### **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. Dort, wo Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen sind, auch dort wo auch in Zukunft Ausfahrten oder Zufahrtsmöglichkeiten freigehalten werden sollen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch seitliche Baugrenzen unterbrochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Knotenlinie hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit entsprechenden Festsetzungen gegliedert.

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

Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das geplante, verkehrsunabhängige Fußwegesystem durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Dabei soll das hiermit verbundene Fahrrecht im Bereich der Fußwege auf das unbedingt notwendige Maß z.B. für Umzüge oder Möbeltransporte reduziert werden. Die Andienung der Wohngebäude kann direkt von der Tiefgarage aus erfolgen.

Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage soll von der Baumannstraße her über das jetzige Grundstück des Staatlichen Forstamtes erfolgen. Diese Zufahrt wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Fußwege sollen ebenfalls der Allgemeinheit zugänglich sein.

#### 4.5 Flächen für Stellplätze, Parken

Die genaue Lage der betreffenden begeh- bzw. befahrbaren Flächen wird im Rahmen des betreffenden Baugenehmigungsverfahrens für die zukünftige Wohnbebauung festgelegt.

Die Stellplätze der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen im wesentlichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Im Bereich der relativ geschlossenen Bebauung entlang der Baumannstraße und der Bahnhofstraße, sowie für den Gasthof und das Gebäude Lindenstraße 3 wird es nicht möglich sein, die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Hierfür muß nach anderen Möglichkeiten gesucht werden. Eine Parkierungsanlage im Innenbereich ist insbesondere im Zusammenhang mit der im Rahmen der Sanierung geplanten Durchgrünung dieser Zone lediglich im Untergeschoß möglich. Es wurde daher eine größere Fläche für die Unterbringung unterirdischer Stellplätze in Form einer Tiefgarage (TGa) vorgesehen. Diese Tiefgarage soll über eine Zufahrt an die Baumannstraße neben dem Staatlichen Forstamt angeschlossen werden und sowohl die privaten Stellplätze der geplanten Wohnbebauung, den eventuellen Stellplatzbedarf der umliegenden Wohngebäude, als auch öffentliche Stellplätze aufnehmen.

Diese vorgesehene TG-Einfahrt stellt die beste Möglichkeit dar, die geplante TG, die auch für das Uhrenmuseum Bedeutung hat, auf kürzestem Wege an das übergeordnete Verkehrsnetz anzuschließen. Um die Störungen aus dieser Zufahrt zu minimieren ist festgesetzt, daß die TG-Einfahrt zu überdachen ist und Dach und Seitenwände zu begrünen sind.

Eine Erweiterungsmöglichkeit nach Westen zur Bahnhofstraße hin ist im Zusammenhang mit einer Erweiterung der geplanten Wohnbebauung vorgesehen und von einer zukünftigen Neuordnung der dortigen Grundstücksverhältnisse abhängig.

#### 4.6 Flächen für Bepflanzung, Pflanzgebote

Im Bereich der heute weitgehend vorhandenen Gärten nördlich der Gebäude an der Baumannstraße wurde für Flst. Nr.272 im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Pflanzgebot 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.

Der durch die TG-Einfahrt gefährdete Ahorn wird durch eine Neupflanzung ersetzt (Pflanzgebot). Die im Geltungsbereich liegenden 2 großkronigen Bäume an der Baumannstraße werden durch eine Pflanzbindung geschützt. Es wird für Grünbestände die durch Baumaßnahmen gefährdet sind, eine Wertermittlung durchzuführen sein, um gegebenenfalls den Umfang von Einzelmaßnahmen festlegen zu können.

Aufgestellt  
Stuttgart, den 1.12.1992  
Wick + Partner

Dipl.-Ing. K. Haag