

B e g r ü n d u n g

mit Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan "Stadtzentrum, Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10" der Stadt Furtwangen/Schwarzwald-Baar-Kreis

1. Begründung

Die Stadt Furtwangen hat in den Jahren 1969 - 70 für das Stadtkerngebiet die technischen vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes erarbeiten lassen. (Bericht vom Dezember 1970). Ergebnis dieses Berichtes ist neben einer Aussage zur Struktur des Planungsgebietes ein Programm über die Art der baulichen Nutzungen und den Verkehr. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 2.5.72 wurde die Begrenzung des Untersuchungsgebietes nachträglich förmlich festgelegt.

Im Dezember 1972 wurde das oben genannte Planungsprogramm durch einen städtebaulichen Gestaltungsplan für die Baublöcke 1.3, 1.4 und 1.5 ergänzt.

Eine Marktanalyse zur Situation des Einzelhandels und der privaten Dienstleistungen wurde im Juli 1973 abgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Furtwangen aus dem Jahre 1968 ist das Planungsgebiet (Baublock 2.10 und angrenzende Teilgebiete) als Mischgebiet, Baugrundstück für den Gemeinbedarf (kirchliche Zwecke) und öffentliche Grünfläche ausgewiesen und festgesetzt.

Nach dem Bebauungsplan sollen im Planungsgebiet ein kirchliches Zentrum mit Pfarrhaus, ein Altenheim und eine kleinere Wohnanlage im Sinne einer Sanierung entstehen. Pfarrzentrum und Altenheim fehlen in Furtwangen. Wohnbaugelände steht in den Randbereichen für mehrgeschossige Wohnformen infolge der sehr ungünstigen Topographie nur ganz begrenzt zur Verfügung. Darüber hinaus besteht ein echtes Bedürfnis, im Zentrumsbereich das Flächenangebot für Geschäfte und Dienstleistungen zu vergrößern (siehe Marktanalyse).

Da der Flächennutzungsplan für die neue Gesamtstadt "Furtwangen", der den bestehenden ablösen soll, nicht vor Ende 1975 fertiggestellt werden kann, die oben genannten Bauvorhaben einen Zeitaufschub nicht zulassen ohne unvermeidbaren Schaden anzurichten und um die Zentralität der Stadt als Unterzentrum zu stärken, ist eine Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor der Fertigstellung des Flächennutzungsplanes zwingend geboten (siehe 4.1 und 4.11 Schwarzwaldlerlaß).

2. Zur Situation

Das Planungsgebiet wird begrenzt auf der Ostseite von der Bismarckstraße, auf der Südseite durch den Baublock 3.1 und den Friedhofweg, auf der Westseite durch den Friedhof und auf der Nordseite durch die Grundstücke Nr. 629 und 629/2.

Das Planungsgebiet ist eine nach Osten mit 20 bis 40 % geneigte Hangfläche. An der Bismarckstraße ist eine 1-3-gesch. Randbebauung in teilweise offener oder geschlossener Bauweise gegeben.

Die Pfarrkirche ist nach ihrer Situation und Baumasse das dominierende Gebäude. Der Friedhofweg ermöglicht die Verbindung zwischen dem Stadtzentrum am Marktplatz und dem Friedhof sowie den angrenzenden Waldgebieten.

Die Grundstücke 119/1 und 215 sind Eigentum der katholischen Kirche. Alle übrigen Parzellen sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Zur Zeit der Bestandsaufnahme wohnten im Planungsgebiet 60 Personen. 33 Personen waren in den Einzelhandelseinrichtungen und den privaten Dienstleistungen beschäftigt. An der Bismarckstraße sind angesiedelt: ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und ein Cafe, eine Reinigung, ein Textilgeschäft und eine Metzgerei.

Von 11 Gebäuden wurden 8 vor 1900, 1 in der Zeit von 1900 bis 1918 und zwei nach 1961 erbaut.

Nach Auswertung der technischen Daten zu den Grundstücken, den Gebäuden und den Räumen sind drei Gebäude abbruchreif, bei einem weiteren Gebäude liegen schwerwiegende Mängel vor, so daß ein Abbruch empfohlen werden sollte. Bei den restlichen Gebäuden ist, von einer Ausnahme abgesehen (Neubau), die Erneuerung der Gebäude oder Räume empfehlenswert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist an der Bismarckstraße gegeben mit:

Lgb.Nr. 110/1	GRZ	0,46	GFZ	1,62	III + DG
Lgb.Nr. 120/1	GRZ	0,36	GFZ	1,30	III + DG
Lgb.Nr. 125	GRZ	0,46	GFZ	1,47	III + DG
Lgb.Nr. 126	GRZ	0,89	GFZ	1,95	III (Neubau)

In nahezu allen Fällen liegen Mängel am Grundstück vor, da die notwendigen PKW-Stellplätze nicht zur Verfügung stehen.

Städtebaulich räumlich kommt dem Platz vor der Kirche und dem Marktplatz für das Bild der Stadt besondere Bedeutung zu.

Die Planungsprogramme sehen für das Gebiet vor:

als besondere Art der baulichen Nutzung MI,
ein Baugrundstück für ein Altenheim,
die Bismarckstraße als Sammelstraße, die aber
zusätzlich die Funktion einer Stadttangente
übernimmt.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Einordnung in den städtebaulichen Rahmenplan

Da das Planungsgebiet mit seinem südlichen Teil zwischen dem Stadtzentrum um das Rathaus und dem in der Wilhelmstraße gelegen ist, kommt ihm mit diesem Gebietsteil die Funktion eines Bindegliedes zu. Gleichzeitig muß die Querverbindung zwischen dem Zentrum am Rathaus und dem Friedhof über den Friedhofweg gesehen werden.

3.2 Besondere Art der baulichen Nutzung und Baumassenverteilung

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung wird das Planungsgebiet mit Ausnahme der Grundstücke für das Altenheim und das Pfarrzentrum als Mischgebiet festgesetzt. Da das Maß der bestehenden baulichen Nutzungen, wie unter Ziffer 2 dargestellt, selbst bei Neubauten die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 BauNVO überschreitet, wird bei Festsetzung der GRZ und der GFZ, soweit erforderlich, von § 17 Absatz 8 und § 21 a Absatz 5 BauNVO, Gebrauch gemacht.

So setzt der Bebauungsplan für alle Baugrundstücke die notwendigen Stellplätze fest und gleicht somit u.a. einem bestehenden städtebaulichen Mangel aus. Soweit erforderlich, wird § 21 a BauNVO angewendet. Eine geringfügig höhere Ausnutzung ist ferner gerechtfertigt, da es sich um ein Erneuerungsgebiet handelt, das sowohl der Unterbringung von Handelsbetrieben und Dienstleistungen wie dem Wohnen dient und durch die Neubaumaßnahmen die bestehenden städtebaulichen Mängel beseitigt werden, die städtebaulichen Verhältnisse insgesamt verbessert werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen (§ 17 Abs. 8 BauNVO).

Unter Einbeziehung der erhaltenswerten Bausubstanz an der Bismarckstraße wird eine weitestgehend geschlossene Bauweise mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Im nördlichen Teil ist aus topographischen, stadtbauhygienischen und ökonomischen Gründen eine Terrassenhausbebauung vorgesehen.

3.3 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Auf dem Grundstück Nr. 119/1, das Eigentum der katholischen Kirche ist, sollen ein Altenheim und ein Pfarrzentrum gebaut werden.

Mit dem Bau dieser Dienstleistungen kommt dem Gebäude an der Bismarckstraße auf diesem Grundstück eine besondere Bedeutung zu. Ein Gebäude auf diesem Grundstück ist für

die geschäftliche Nutzung, für Maßstab und Raumbildung von Wichtigkeit. In seiner derzeitigen Lage beeinträchtigt es jedoch die Raumbildung mit Blickbeziehung zum Pfarrzentrum und Altenheim. Die Andienung und das Parken sind unbefriedigend gelöst. Die geschäftliche Nutzung könnte optimaler sein. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan bei Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand eine andere Stellung des Gebäudes vor.

3.4 Verkehr:

Da die Bismarckstraße die Funktion einer Sammelstraße mit teilweise Stadtfremdenverkehr aufnimmt und eine getrennte Andienungsstraße aus topographischen Gründen nicht möglich ist, muß ihr Profil, soweit als möglich durch eine Park- und Andienungsspur ergänzt werden. Bei Neubaumaßnahmen und Nutzungsveränderungen in bestehenden Gebäuden ist auf den privaten Grundstücken im EG oder in überdeckten rückwärtigen Garagen der private Einstellplatzbedarf zu decken.

Die Hansjakobstraße muß außerhalb des Planungsgebietes ausgebaut werden und endet im Planungsgebiet vor dem Altenheim mit einer Wendepfanne. In Verbindung damit sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann die Andienung des Altenheimes von oben her sichergestellt werden. Weitere Parkplätze können an der neuen Randstraße zum Friedhof bereitgestellt werden.

Der Friedhofweg ist Fußgängerverbindungsweg.

4. Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Um-, Erweiterungs- und Neubauten können an die städtischen Ver- und Versorgungsnetze angeschlossen werden.

Um eine Brandbekämpfung von oben her ermöglichen zu können, ist parallel zum Friedhof eine Leitung mit 4 Überflurhydranten vorgesehen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr zum Altenheim/Pfarrzentrum ist durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Die Sicherstellung der weiteren Zugänglichkeit einschließlich Anlegung der erforderlichen Arbeits- und Stellflächen für die Feuerwehr zu den Terrassenhäusern unterliegt landesrechtlichen Vorschriften (Landesbauordnung).

5. Kosten der Planung

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen und den Ausbau der örtlichen Netze betragen:

DM 170.000,--.

6. Bodenordnung

Die Baumaßnahmen können für einen großen Teil auf den derzeit bestehenden Grundstücksflächen verwirklicht werden. In wenigen Fällen ist eine Grenzregulierung notwendig.

7. Kenndaten

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	%
1	WR-Gebiet, Pfarrhaus	0,19	5,58	-
2	MI-Gebiet	1,76	51,72	57,30
3	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf			
	kath. Kirche	0,31	9,11	-
	Altenheim	0,59	17,34	-
	Pfarrzentrum	0,18	5,29	31,74
4	Öffentliche Verkehrsfläche	0,37	10,87	10,87
5	Bruttobauland	3,4	100,00	100,00

Furtwangen, den 25. Juni 1974



Der Gemeinderat:

Frank
Frank, Bürgermeister