

STADT FURTWANGEN
Schwarzwald - Baar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN
FRIEDRICHSTRASSE - RÖSSLEPLATZ

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dez. 1986

1. Anlaß

Der zentrale Bereich von Furtwangen wurde im Jahre 1987 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Für das Gesamtgebiet besteht ein städtebaulicher Rahmenplan. Für einen Teilbereich wurde 1989 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der öffentlichen Räume ausgeschrieben. Grundlage für die Bearbeitung war u. a. die in Planfeststellung befindliche Neutrassierung der Landesstraße L 173, die quer durch das Plangebiet führen sollte. Durch den Wettbewerb wurde ein anderes Plankonzept für die Weiterbearbeitung beschlossen, das Konzept sieht eine geänderte Straßenführung sowie eine dichtere Bebauung zur Stärkung dieses zentralen Bereiches vor.

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen beschloß daher die Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Zielsetzungen und sich daraus ergebenden Planungen weiter verfolgen zu können.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind:

- Neuordnung des zentralen Bereiches zwischen Marktplatz, Rathaus und Stadtgarten,
- Neutrassierung der Landesstraße L 173 in der Verlängerung der Grieshaberstraße zur Kreuzerstraße,
- Sicherung der schützenswerten Bausubstanz durch planungsrechtliche Festsetzungen,
- Ausweisung eines hochwertigen Baugebiets entlang der Friedrichstraße und Grieshaberstraße, dabei
- Besondere Berücksichtigung des Wohnens in der Innenstadt,
- Ausweisen eines hochwertigen Grünbereichs im Blockinnenhof "Rathausgarten", dabei
- Verbessern und Herausarbeiten der Breg und ihrer Uferzonen,

- Anbieten eines qualitätvollen Fußgängeretzes parallel zur Breg und Anbindung an die Fachhochschule und den Stadtgarten,
- Regelung der freiräumlichen und baulichen Gestaltung dieses für die Identität von Furtwangen wesentlichen Bereiches.

2. Bestehende Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Für die Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach besteht ein seit 29. Juni 1978 rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP sieht für das Gebiet vorwiegend Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Mischgebiet vor. Die Landesstraße L 173 wird anders durch den Stadtgarten geführt; für das Gesamtgebiet ist Sanierungsgebiet vorgesehen.

2.2 Bebauungspläne

Vor einigen Jahren hat der Gemeinderat zur Absicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich nordwestlich des Röbleplatzes (Planung des Straßenanschlusses Röbleplatz-Friedrichstraße-kleine Osttangente) die Aufstellung des Bebauungsplans "Röbleplatz-Kreuzerstraße, Baublock 1.5" gefaßt. Um die künftige städtebauliche Entwicklung im Bereich Rathaus und Parkplatz Friedrichstraße (verkehrsberuhigte Zone, Postneubau usw.) sicherzustellen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Marktplatz-Friedrichstraße, Baublock 1.3 und 1.4" vom Gemeinderat beschlossen. Durch die Neuplanung aus dem Ergebnis des Wettbewerbs hat sich eine abweichende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne "Marktplatz-Friedrichstraße, Baublock 1.3 und 1.4" und "Röbleplatz-Kreuzerstraße, Baublock 1.5" wurden daher aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan "Friedrichstraße-Röbleplatz" gefaßt.

2.3 Sanierung Ortskern

Der Ortskern von Furtwangen ist seit dem Jahre 1987 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Es bestehen eine vorbereitende Untersuchung über den gesamten Bereich sowie ein städtebaulicher Rahmenplan. Durch das Ergebnis des Wettbewerbs wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wesentliche Aussagen des Rahmenplans in diesem Teil geändert und ersetzt.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der beigefügten Übersichtskarte gekennzeichnet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Es wird im Osten durch den Marktplatz, im Norden durch die Kreuzerstraße, im Westen durch die Grieshaberstraße und im Süden durch die Grundstücke 81 bis 81/2 begrenzt.

3. Beschreibung des Bestandes

3.1 Nutzungen

Ein wesentlicher Teil des Plangebiets besteht aus Freiflächen, die als Bauhof und als Parkplatz genutzt sind. An der Straße "Marktplatz" besteht das Rathaus mit Nebengebäuden (Bauhof) sowie einigen Wohn- und Geschäftshäusern, z.T. nur als Provisorien. In der Verlängerung der Grieshaberstraße besteht die Wagenhalle der Deutschen Bundespost, ein denkmalgeschützter Bau. Die meisten Hintergebäude sind im Rahmen der Sanierung zum Abriß vorgesehen.

3.2 Verkehr

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Plangebiet bestehen vor allem entlang der Friedrichstraße mehrere Bushaltestellen, die das Umsteigen in die verschiedenen Buslinien an dieser zentralen Stelle ermöglichen.

3.2.2 Fahrverkehr

Durch das Plangebiet führt die Landesstraße L 173, parallel zur Friedrichstraße führt im Süden die Bundesstraße B 500. Durch die Führung des Verkehrs in der Bismarkstraße und der Friedrichstraße als Einbahnstraßenpaar, aber im Uhrzeigersinn gegen die übliche Richtung ergeben sich an den Kreuzungspunkten, hier an der Kreuzung Marktplatz - Friedrichstraße erhebliche Probleme.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet besteht ein großer öffentlicher Parkplatz, der vor allem den Besuchern der Innenstadt dient. Auch Busse können hier parken.

3.3 Baustruktur

Die Gebäude im Plangebiet sind in der Regel dreigeschossig mit steilem Satteldach oder verwandten Formen. Sie sind als Einzelgebäude entlang einer Bauflucht orientiert. Die Hinter-

und Nebengebäude sind flacher und regellos gruppiert. Im Westen besteht im und am Baugebiet eine Gruppe von Gebäuden, die gestalterische Elemente des Expressionismus und des "Art-deco" aufweisen. Im Plangebiet liegt davon die Wagenhalle der Post, ein zweigeschossiger, langgestreckter Bau, dessen nördliche Stirnwand in der Breg steht. Alle anderen Gebäude weisen keine besonderen gestalterischen Merkmale auf. Es sind in der Regel Massivbauten oder Fachwerkbauten mit Einzelfenstern.

3.4 Freiräume

Die Freiräume im Plangebiet weisen keine besonderen Aufenthaltsqualitäten auf. Die Breg verläuft hier weitgehend kanalisiert und wenig attraktiv, die Ufer sind ungepflegt. Entlang der Friedrichstraße besteht eine unregelmäßige Allee mit wenigen, z.T. schönen Bäumen. Im Nahbereich liegt westlich zwischen Friedrichstraße und Breg der Stadtgartens, eine kleine Grünanlage.

4. Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung dieses innerstädtischen Bereichs wird im Anschluß an die bestehende Nutzung Kerngebiet ausgewiesen, soweit die Flächen nicht für den Gemeinbedarf reserviert sind. Hier sollen vorzugsweise Läden und Dienstleistungen angesiedelt werden. Wohnungen werden ab dem 1. Obergeschoß zugelassen, um die Wohnfunktion der Innenstadt zu stärken. Zu diesem Zweck wird in dem Bereich zwischen Breg und neuer Landesstraße L173 ein "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen, das den höheren Belastungen in diesem zentralen Bereich angemessen ist.

Um diese Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, wurden Tankstellen jeder Art sowie Spielhallen im Plangebiet ausgeschlossen. Weiterhin wird das Aufstellen von Fastfood- und Imbißbuden ausgeschlossen um das Ortsbild zu schonen. Diese Funktionen sollen nur in Gebäuden möglich sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde in den meisten Fällen gegenüber den Festsetzungen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten, da hier im Stadtzentrum eine höhere Verdichtung möglich sein soll. Da in den Erd- und Obergeschossen vorwiegend Geschäfte, Büros und Wohnungen angeboten werden sollen, ist das Parken nur vorwiegend unterirdisch möglich. Es soll daher für die meisten Bauflächen die Erstellung einer Tiefgarage möglich sein. Die Grundflächenzahl wird in diesen Bereichen mit 1,0 festgesetzt. Zum Ausgleich sollen ausreichende Grün- und Freiflächen auf den Tiefgaragendächern angelegt werden, die mit einer ausreichenden Erdschüttung überdeckt und begrünt werden sollen. Daneben bestehen in der direkten Nähe am Bregufer und im Stadtgarten Bereiche, die als Grün- und Freiflächen Erholungsfunktionen übernehmen können.

In Teilbereichen des Bebauungsplans soll auch eine höhere Geschosßfläche als in § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt zulässig sein. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird entsprechend § 17 Abs.2 BauNVO in diesen Teilbereichen eine GFZ von 2,0 bzw. 2,7 zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschoße wurde entsprechend dem schützenswerten Bestand auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Ausnahme ist nur das Rathaus, das entsprechend seinem Bestand mit vier Geschossen ausgewiesen ist.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

In der Regel besteht in Furtwangen offene Bauweise. Sie wurde in den wesentlichen Bereichen daher so festgesetzt. In einem Teilbereich wurde zur Sicherung des besonderen räumlichen Eindrucks und aus Gründen des Immissionsschutzes geschlossene Bauweise festgesetzt: entlang der neuen L173 / Kreuzerstraße.

An der Friedrichstraße wurde eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise eingeführt, um die hier sinnvolle Schließung des Straßenraums zu erreichen, ohne die geschlossene Bauweise ausweisen zu müssen. Hier soll eine Baugruppe mit einer Länge von 90 m möglich sein.

Die Baubereiche für die oberirdischen Bauwerke wurden knapp gefasst, um die Entwicklung von in den Hinterhof wuchernder Bebauung zu verhindern. Vor allem der Rathausgarten, dessen umgrenzende Gebäude hier eine klare Fassade bilden sollen, würden von solchen Entwicklungen empfindlich gestört.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Rathaus sowie die Wagenhalle der Post sind als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert. Für das Rathaus sind Erweiterungsmöglichkeiten für den Nordflügel vorgesehen. Die geplante Rathausenerweiterung mit ebenerdiger Markthalle ist südlich des Rathauses möglich.

4.5 Verkehrsflächen

Die Neutrassierung der Landesstraße L 173 über die Kreuzerstraße zur verlängerten Grieshaberstraße ist in die Planung eingearbeitet. Sie ist ausreichend breit (6,5 m Fahrbahn) und mit Kurvenausrundungen für Schwerfahrzeuge mit Anhänger ausgelegt. Langholztransporte müssen in den Kurven die Gegenfahrbahn mitbenutzen bzw. auf den Gehweg (mit abgesenktem Bordstein) oder Sperrflächen ausweichen. Durch die Verschwenkung der Straße um die denkmalgeschützte Wagenhalle sind die Einmündungen gut befahrbar.

Die restlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind der Zielsetzung der Verkehrsberuhigung entsprechend als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereiche" ausgewiesen, um in diesem zentralen Bereich des Marktplatzes den Fahrverkehr zu minimieren und auf die Anlieferung zu beschränken. Der Verkehrsberuhigung des Marktplatzes dient auch die schmale neue Brücke über die Breg. Im Einmündungsbereich der Föhrenstraße und der

Sommerbergstraße in die L 173 wird ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet, um auch diesen Teil nutzungs- und gestaltungsmäßig in den Stadtraum des Marktplatzes einzubeziehen und die notwendigen Fahrvorgänge auch wegen der topographisch schwierigen Situation (starke Steigung) fußgängerverträglich zu gestalten.

4.6 Grünflächen

Der Innenbereich des Rathauskarrees, der Rathausgarten, wurde als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen, um die sachgemäße Pflege und Gestaltung in der öffentlichen Hand zu belassen. Eine Teilfläche im Norden, wo die Kreuzerstraße in den Stadtgarten übergeht, ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) gesichert.

4.7 Anpflanzen von Bäumen

In der Friedrichstraße, entlang der L 173 und der Breg wurden in wichtigen Bereichen Standorte für das Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen, um diese Freiräume angemessen zu gliedern und die Aufenthaltsqualitäten dieser Räume zu steigern.

4.8 Wasserflächen

Der Wasserlauf der Breg wird durch Abbruch der Überbauung im Bereich des Marktplatzes deutlich verbessert und durch dieses Einbeziehen in den öffentlichen Raum ins Bewußtsein der Bevölkerung gerückt. Eine schmale Brücke sichert die Befahrbarkeit des Marktplatzes. Im Bereich des Rathausgartens ist eine Aufweitung mit Terrassenanlage zum Wasser vorgesehen, die das Element "Wasser" zu einem besonderen Erlebnis werden läßt. Die beidseitig verlaufenden Fußwege unterstützen darüber hinaus die Erlebnisqualität des Gewässers.

4.9 Sanierungsgebiet

Die Festsetzungen aus der Sanierung, die abzubrechenden und denkmalgeschützten Gebäude sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.10 Parkieranlagen

Die Parkierung soll im Plangebiet vorwiegend unterirdisch erfolgen. Zu diesem Zweck wurden Tiefgaragen vorgesehen und die möglichen Flächen dafür festgesetzt.

In einem begründeten Fall, wo vertragliche Verbindlichkeiten der Gemeinde berücksichtigt werden müssen, ist ebenerdige Parken auf dem Grundstück erlaubt und gekennzeichnet.

4.11 Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden Festsetzungen getroffen, die sich an den gestalterischen Merkmalen der bestehenden, schützenswerten Bebauung orientieren. Es sind dies vor allem Festsetzungen von Dachformen, Fassadengestaltung und Werbeanlagen:

Die Dächer sollen die traditionelle Form des Satteldaches aufweisen, die Dachdeckung soll vorwiegend aus nicht engobierten Tonziegeln (Biberschwanzziegel o.ä.) bestehen. Die Dachaufbauten (Gaupe, Widerkehr, Zwerchgiebel) sollen eine Ansichtsbreite von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten und als ruhige Einzelemente gestaltet sein.

Die Fassaden sollen deutlich in Zonen gegliedert sein, mit Sockel, Erdgeschoß, Obergeschossen und Dach. Fenster sollen ein hochrechteckiges Format und eine Teilung aufweisen.

Der Gestaltungsrahmenplan der Gemeinde Furtwangen zur Sanierung soll hier nicht nur Empfehlung sein, sondern soll in diesem städtebaulich wichtigen Bereich verbindlich sein.

Entlang der Grieshaberstraße und ihrer Verlängerung zur Kreuzerstraße und entlang dieser soll ein neuer "Innenstadt-Rand" entstehen, der diesen vorwiegend als Kerngebiet genutzten Bereich deutlich von der restlichen Bebauung unterscheidet. Zur Sicherung dieser Absicht werden Baulinien entlang dieses Straßenzugs und entlang der Friedrichstraße festgesetzt. Entlang der Grieshaberstraße und ihrer Verlängerung werden ausserdem im Erdgeschoß Arkaden vorgesehen, die den Wartebereich der Bushaltestellen ergänzen. An der Einmündung der Friedrichstraße ist eine deutliche Engführung der Bebauung durch ein Vorspringen von beidseits 3,0 m vorgesehen, die eine Torwirkung erzielen soll. Arkaden im Fußgängerbereich erhalten das Straßenprofil in diesem Teil. Da die Belichtung der Gebäude hier vorwiegend von der Straßen- und Hofseite erfolgt, sind durch das nahe Aneinanderrücken der Baukörper keine Nachteile zu erwarten.

4.12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist, da vorwiegend bebaut, mit allen wesentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausgestattet. In der Friedrichstraße verläuft der Hauptsammelkanal der Stadt Furtwangen. Hier soll ein Regenüberlaufbecken eingerichtet werden. Im zeichnerischen Teil des

Bebauungsplans ist hierfür eine Fläche gekennzeichnet. Ein weiteres RÜB ist an der Kreuzung Marktplatz / L 173 / Rössleplatz vorgesehen. Zum Teil werden Verlegungen von Leitungen vorgenommen werden müssen. Zur Sicherung einer bestehenden Abwasserleitung entlang der westlichen Grenze des Grundstücks 81/1 ist ein Leitungsrecht eingetragen.

5. Kosten überschlägig
Entsprechend Anlage

6. Sozialplan

Für die Realisierung dieses Bebauungsplans ist kein Sozialplan erforderlich.
Es ist nicht zu erwarten, daß sich die beabsichtigten Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirkt.

7. Bodenordnung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist in Teilbereichen ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch -Baulandumlegung- erforderlich.

8. Verwirklichung des Bebauungsplans / Finanzplanung

Die Realisierung des Bebauungsplans ist in der Haushaltsplanung der Stadt Furtwangen berücksichtigt.

Furtwangen, den 10.9.1991

STADT FURTWANGEN
Schwarzwald - Baar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN
FRIEDRICHSTRASSE - RÖSSLEPLATZ

5. Kosten

5.1	Abbruch bestehender Gebäude	120.000,00 DM
5.2	Erschließung	
5.2.1	Straßen und Gehwege (L 173) 3680 m ² x 200,00 DM/m ² =	736.000,00 DM
5.2.2	Verkehrsberuhigter Bereich 5175 m ² x 300,00 DM/m ² =	1.552.500,00 DM
5.2.3	Sonstige Gehwege 800 m ² x 200,00 DM/m ² =	160.000,00 DM
5.2.4	Bordsteine zu 5.2.1 600 lfm x 60,00 DM/lfm =	36.000,00 DM
5.3	Kanalisation	
5.3.1	RÜB Friedrichstraße	
5.3.2	RÜB Rößleplatz	
5.3.3	Kanal L 173 neu 300 lfm x 200,00 DM/lfm =	60.000,00 DM
5.3.4	Erneuern Kanal Friedrichstr./Marktplatz 290 lfm x 200,00 DM/lfm =	58.000,00 DM
5.4	Wasserbau	
5.4.1	Wassertreppe /Rathausgarten 130 m ² x 300,00 DM/m ² =	39.000,00 DM
5.4.2	Erneuern Natursteinmauern 220 lfm x 2,50 m Höhe x 500,00 DM/m ² =	275.000,00 DM
5.5	Straßenbrücken	
5.5.1	Brücke Rößleplatz 56 m ² x 3.500,00 DM/m ² =	196.000,00 DM
5.5.2	Brücke Grieshaberstraße 84 m ² x 3.500,00 DM/m ² =	294.000,00 DM

5.6 Grünflächen

5.6.1	Rathausgarten (Decke Tiefgarage)		
	1800 m ² x 300,00 DM/m ² =		540.000,00 DM
5.6.2	Park		
	250 m ² x 80,00 DM/m ² =		20.000,00 DM
5.6.3	Straßenbäume		
	38 Stk. x 2.500,00 DM/Stk. =		95.000,00 DM
5.6.4	Parkbäume		
	22 Stk. x 1.500,00 DM/Stk. =		33.000,00 DM