



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Johannes Laule

Aktenzeichen :

Vorlage Nr. : TUA 2019/020

Datum : 03.09.2019

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, z.d.A., P, Z

Anlagen : Ansichten, Schnitte, Grundrisse
Lagepläne

Thema:

Bauvoranfrage Bregstraße 54 + 56 Gem.
Furtwangen

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Technischen- und Umweltausschuss zugleich der Betriebsausschüsse der Eigenbetriebe Technische Dienste, Wasserwerk und Abwasserentsorgung am 17.09.2019

Das Einvernehmen zu der eingereichten Bauvoranfrage auf Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses, sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Flst. Nr. 639, Bregstraße 54 und 56, der Gemarkung Furtwangen, wird erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 20. August 2019 wurde beim Amt Planen, Bauen, Technik eine Bauvoranfrage auf Abbruch des vorhandenen Einfamilienhauses, sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 639, Bregstraße 54 und 56 eingereicht. Der Antrag auf Bauvorbescheid beinhaltet seitens der Bauherrschaft folgende Fragen:

- a) Ist das geplante Bauvorhaben wie aus den vorliegenden Baueingabeplänen ersichtlich, planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist das Bauvorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, sowie hinsichtlich der Erschließung zulässig?
- c) Kann die gewählte Dachform zugelassen werden?

Die Bauvoranfrage beinhaltet den Neubau eines begrünten Flachdachbaukörpers im Grundriss von 37,86 Meter x 12,75 Meter bei einer oberirdischen Gebäudehöhe von 11,70 Meter talseits bzw. 8,90 Meter gemessen vom fertigen Gelände. Die Planung sieht in drei Vollgeschossen zuzüglich dem ausgebauten Dachgeschoss insgesamt 14 in sich abgeschlossene Wohneinheiten zwischen 65,47 m² und 107,30 m² vor. Die 14 Wohneinheiten sollen abwechselnd in Zwei- und Dreizimmerappartements gegliedert werden. Das Gebäude ist komplett mit einer Tiefgarage für insgesamt 15 PKWs, unterkellert. Zusätzlich sind im Untergeschoss neben der Tiefgarage, einzelne Abstellräume, die Heizungsanlage, sowie eine Gemeinschaftswaschküche vorgesehen.

Die vorgesehene Nutzung dient ausschließlich dem Wohnen. Der Bauherr hat gegenüber dem Stadtbauamt versichert, dass keine Studentenwohnungen geplant sind, worauf auch der Grundriss der einzelnen Wohnungen schließen lässt. Dennoch kann die Vermietung einzelner Zimmer bzw. Appartements an Studenten nicht per se ausgeschlossen werden.

Planungsrechtliche Bewertung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Furtwangen-West“, rechtsverbindlich seit 14.05.1959.

Dieser Bebauungsplan wurde noch nach dem alten „badischen Aufbaugesetz“ aus dem Jahre 1948 in Verbindung mit einer Polizeiverordnung über die Baugestaltung von der Stadt Furtwangen bzw. vom damaligen Landkreis Donaueschingen erlassen.

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wurden gewisse Mindestinhalte und Formvorgaben für sämtliche Bebauungspläne vorgeschrieben. Der Bebauungsplan „Furtwangen-West“ wurde zwar gemäß dem Bundesbaugesetz übergeleitet und vom Regierungspräsidium Freiburg nachgenehmigt, die damals erlassene Polizeiverordnung ist jedoch automatisch nach Ablauf von 20 Jahren außer Kraft getreten. Lediglich der Gestaltungsplan, sowie der Straßen- und Bauflichtenplan gilt nach Maßgabe des § 173 BbauG noch weiterhin.

Aufgrund diesen Rahmenbedingungen gilt der Bebauungsplan „Furtwangen-West“ heute als „einfacher Bebauungsplan“. Eingereichte Bauvorhaben werden daher unter Berücksichtigung der Bauflichten, wie in einem unverplanten Innenbereich, nach § 34 (1) BauGB bewertet.

Demnach ist auf diesen Grundstücken ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß und baulicher Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das „Einfügen“ ist bei diesem Vorhaben kritisch zu betrachten. Für diese Beurteilung ist auch die gegenüberliegende Bebauung in der Carl-Diem-Straße zu betrachten. Die nähere

Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Bregstraße, der Einzel- und Mehrfamilienhäuser im Bereich der Neuen Heimat/Kussenhof, beziehungsweise den Mehrfamilienwohnanlagen in der Carl-Diem-Straße.

Nach eingehender Prüfung durch das Stadtbauamt und der zuständigen Baurechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises, kann das „Einfügen“ bejaht werden. Hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind die angestrebten Werte der Wohnungsanzahl und der überbauten Fläche im Vergleich zur Grundstücksgröße eher untypisch. Die geplante Grundflächenzahl von ~0,4 kann nach wie vor einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden. Durch das begrünte Flachdach, werden die Firsthöhen der angrenzenden Satteldachbebauung nicht überschritten, sodass dies ebenfalls zu befürworten ist.

Bereits im Sommer 2017 lief auf dem Baugrundstück eine Bauvoranfrage zum Neubau eines 12-Familienwohnhauses mit Tiefgarage, welche seitens des Technischen Ausschusses positiv beschieden wurde. Mit der damaligen Bauherrschaft konnte die Grundstückseigentümerin keinen Konsens erzielen, sodass die damalige Bebauung nicht weiterverfolgt wurde. Anfang 2019 wurde das Anwesen nun an den Antragssteller verkauft, welcher die Grundstücke in abgewandelter Form neu ordnen möchte.

Der geplante Baukörper setzt die vorhandene Bauflucht entlang der Bregstraße fort. Da das Grundstück im rückwärtigen Bereich topographisch bedingt ansteigt, wird der geplante Flachdachbaukörper aus Richtung der Neuen Heimat/Kussenhof aus betrachtet, nicht derart wuchtig war genommen.

Die von der Stadt Furtwangen durchgeführte Angrenzer Benachrichtigung ergab bislang keine Einwendungen. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen in der Fassung vom 20.05.1997, sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen, was hier einen Bedarf von 21 KFZ-Stellplätzen ergibt. Die 21 KFZ-Stellplätze werde im Zuge des Bauvorhabens in der Tiefgarage bzw. im Bereich der Außenanlagen hergestellt.

Über das Baugrundstück verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal, welcher durch die Baumaßnahme tangiert und im Zuge der Bebauung, durch den Antragssteller zu verlegen ist. Eine entsprechende Auflage wird seitens der Verwaltung mit in den Bauvorbescheid bzw. in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde, wird seitens des Stadtbauamtes die Erteilung des Einvernehmens befürwortet.

Stand der Vorberatungen

Keine

Kosten und Finanzierung

Keine