



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : TUA 2022/398

Datum : 12.05.2022

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

Anlagen : Ansichten
Schnitte
Lageplan
Auszug BB-Plan

Thema:

Bauvorhaben Erteilung Einvernehmen -
Bauantrag Allmendstraße 25, Furtwangen

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Technischen- und Umweltausschuss zugleich der Betriebsausschüsse der Eigenbetriebe am 24.05.2022

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zu dem Nachtragsbaugesuch auf Umbau bestehendes Wohnhaus in Studentenwohnhaus, Grundstück Flst. Nr.: 356 der Gemarkung Furtwangen, Allmendstraße 25 wird nicht erteilt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt über die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis den Rückbau der im Widerspruch zum Bebauungsplan „Allmendstraße-Sommerberg“ ausgeführten baulichen Maßnahmen am Bestandsgebäude einzufordern.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 16.12.2020 wurde beim Stadtbauamt ein Bauantrag auf Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Bestandsgebäude Allmendstraße 25 eingereicht. Abgesehen von verfahrensfreien Änderungen an den Zimmergrößen, Fenstern und Türen, war lediglich der Einbau von zwei SchlepPGAuPen geplant. Weitere Änderungen, insbesondere am Dach, konnten den Unterlagen nicht entnommen werden und wurden somit auch nicht beantragt. Die Verwaltung ist zwar davon ausgegangen, dass einzelne Sparren aufgrund fortgeschrittener Fäulnis ausgetauscht werden müssen, der Dachstuhl als solches jedoch erhalten bleibt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allmendstraße-Sommerberg“, rechtsverbindlich seit 04.12.2019. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren seinerzeit geplante Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an eben diesem Gebäude Allmendstraße 25. Die damalige Planung beinhaltete eine Aufstockung des Gebäudes, sowie den Einbau von FledermausschlepPGAuPen, durchlaufend über zwei Geschosse. Der Anschnitt der SchlepPGAuPen war jeweils nur wenige Zentimeter vom Ortgang entfernt, auch wurde die für Furtwangen übliche Gaupenlänge von max. 50% der Gebäudelänge missachtet. Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen war mit einer derartigen städtebaulichen Entwicklung in der zentral gelegenen Allmendstraße nicht einverstanden. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde damals eine zeitlich befristete Veränderungssperre aufgestellt, welche automatisch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft getreten ist.

Der am 16.12.2020 eingereichte Bauantrag, der im Wesentlichen zwei SchlepPGAuPen beinhaltete, entsprach den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde von der Verwaltung erteilt, der Bauantrag mit Bescheid vom 23.03.2021 baurechtlich genehmigt. Die beginnende Bauausführung hat zu einer Vielzahl an Beschwerden und Kritik aus der Bevölkerung, insbesondere auch von einzelnen Anwohnern geführt, da sich bald zeigte, dass hier der komplette Dachstuhl abgebrochen wird.

Die Verwaltung hat daraufhin die Baurechtsbehörde eingeschaltet und mit der Bauherrschaft das Gespräch gesucht. Die Bauherrschaft hat versichert, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden, gleichzeitig wurde diese aufgefordert, aussagekräftige Nachtragsplanunterlagen einzureichen. Trotz mehrfacher Aufforderung der Baurechtsbehörde wurde zunächst kein Nachtrag vorgelegt, die baulichen Maßnahmen gingen weiter. Die Baurechtsbehörde sah sich, auch auf Initiative der Stadt Furtwangen, veranlasst am 01.04.2022 eine formelle Baueinstellung in Form einer bauaufsichtsrechtlichen Anordnung auszusprechen. Einige Tage darauf, am 08.04.2022 wurden die über mehrere Monate geforderten Nachtragsunterlagen in Papierform vorgelegt.

Die Nutzungsschablone zum Bebauungsplan „Allmendstraße-Sommerberg“ sieht für das Grundstück Allmendstraße 25 eine max. Firsthöhe von 863,85 M.ü.NN. und eine max. Traufhöhe von 860,35 M.ü.NN. vor. Diese Maße entsprechen exakt dem 2018 vorhandenen Bestand, welcher im Zuge des Bebauungsplan-verfahrens aufgenommen wurde. In den Nachtragsunterlagen ist nun eine Firsthöhe des neuen Daches mit 864,90 M.ü.NN. dargestellt. Im Zuge der Neuerrichtung des Dachstuhls wurde die Firsthöhe nun um 1,05 Meter überschritten. Im Lageplan ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auf einer Breite von ca. 1,35 Meter erkennbar. Ferner befindet sich der Anschluss des SchlepPGAuPendaches nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen, mindestens 0,50 Meter unter dem Hauptfirst, zusätzlich ist straßenseitig der Anbau eines Balkons geplant, welcher die Baulinie geringfügig überschreitet.

In den Bebauungsplan wurde seinerzeit eine Ausnahmeregelung dahingehend aufgenommen, dass im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen eine Überschreitung der First- und Traufhöhe um bis zu 1,00 Meter als Ausnahme zugelassen werden kann. Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze, der straßenseitigen Baulinie und die gestalterischen Abweichungen mit den Dachgaupen, wären entsprechende Befreiungen nötig. Zur nachträglichen Legalisierung dieses Vorhabens wären nun mindestens drei Befreiungen und eine Ausnahme von den Vorgaben des Bebauungsplanes notwendig.

Befreiungen können nach §31(2) BauGB nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dieses Vorgehen nicht befürwortet und unterstützt werden. Der Bebauungsplan wurde neben den städtebaulichen Aspekten, auch mit dem Ziel aufgestellt, für die Anwohner und Nachbarschaft ein gewisses schutzwürdiges Vertrauen in die Bauleitplanung zu schaffen. Eine erneute Nachbaranhörung hat bereits zu erneuten Einwendungen geführt. Eine Vereinbarkeit mit nachbarlicher Interessen und öffentlichen Belangen ist somit äußerst kritisch zu beurteilen.

Da dieses Vorhaben ferner mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der städtischen Planungshoheit in keiner Weise vereinbar erscheint, wird empfohlen das Einvernehmen zu dem Nachtrag und zu den notwendigen Befreiungen bzw. der Ausnahme nicht zu erteilen. Die Baurechtsbehörde hat bereits signalisiert, dass sie bei einer Ablehnung unsererseits, das Einvernehmen ersetzen und den Nachtrag genehmigen wird. Aus Sicht des Landratsamtes wäre hier ein Rückbau unverhältnismäßig und somit rechtswidrig. Einzig der straßenseitig geplante Balkon könnte hier versagt werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte hier ggf. auch von den gesetzlichen Rechtsmitteln in einem eventuellen Widerspruchsverfahren Gebrauch gemacht werden.

Stand der Vorberatungen

Der ursprüngliche Bauantrag aus dem Jahr 2018 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die anschließende Veränderungssperre nach §14 BauGB automatisch zurückgestellt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Allmendstraße-Sommerberg“ wurde dem Bauherrn mitgeteilt, dass der ursprüngliche Bauantrag aus städtebaulichen Gründen nicht genehmigungsfähig ist. Ein „neuer“ Bauantrag wurde im Jahr 2020 gestellt, welcher wie o.g. hauptsächlich den Einbau von Dachgaupen beinhaltet.

Kosten und Finanzierung

Keine