STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 265/2017

Datum : 24.04.2017

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

Anlagen : Lageplan, Grundrisse und Schnitt, Ansichten, Modellfotos

Thema:

Bauvorhaben Baumannstraße 13;
Neubau eines Mehrgenerationenhauses,
Inklusives Wohnen

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 09.05.2017

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB zum Bauantrag der OEKOGENO GIW eG auf Neubau eines Mehrgenerationenhauses wird erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 10.03.2017 wurde durch die OEKOGENO GIW eG ein Bauantrag auf Errichtung eines Mehrgenerationenhauses für inklusives Wohnen auf dem Grundstück „Baumannstraße 13“ beim Amt Planen, Bauen, Technik eingereicht.

Die Bauvorlagen sehen einen zweiteiligen Baukörper vor, welcher durch eine sogenannte „Grüne Halle“ miteinander verbunden wird. Der überwiegende Teil des Gebäudes soll als Wohnraum genutzt werden. Des Weiteren soll die Sozialstation Oberes Bregtal und ein Tages- oder Integrationscafé in den Räumlichkeiten des Erdgeschosses untergebracht werden. Die Flachdachterrasse auf dem Riegelgebäude soll allen Nutzern zur Verfügung stehen.

Der Neubau besteht aus insgesamt fünf Geschossen. Das Riegelgebäude weist als Flachdach im nördlichen Teil eine Gebäudehöhe von 15,50 m und im südlichen Gebäudeteil im Bereich des Dachgartens/Kinderspielplatz eine Höhe von 13 m auf. Das Solitärgebäude als geneigtes Dach, besitzt eine Firsthöhe von 21 m. Das Flachdach erhält einen Hartbelag oder Bekiesung und das geneigte Dach eine Ziegeldeckung. Die Baukörper sollen in einer Holz-Hybrid-Bauweise errichtet werden. Die Außenwände des Gebäudes sind als vorgefertigte, nichttragende, eingestellte Holzrahmenelemente geplant.

Für das Neubauvorhaben werden 37 Kfz.-Stellplätze erforderlich. 21 Stellplätze sollen in der angrenzenden Hochgarage und 9 barrierefreie Stellplätze in den Räumlichkeiten der Eigentümergemeinschaft „Wilhelmstraße 3“ (ehemaliger EDEKA) nachgewiesen werden. 7 unüberdachte Stellplätze stehen auf dem Baugrundstück zur Verfügung. Zudem werden insgesamt 74 Fahrradstellplätze hergestellt.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Einräumung mehrerer Baulasten erforderlich. Zum einen erstrecken sich Abstandsflächen teilweise auf Privatgrundstücke und zum anderen sind die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück für die Zukunft bis zu einem eventuellen Erwerb ebenfalls durch Baulast zu sichern. Die Einräumung der erforderlichen Baulasten wurde durch die betroffenen Grundstückseigentümer in Aussicht gestellt. Lediglich bei einem Grundstück herrschen derzeit, aufgrund einer eingetretenen gesetzlichen Erbfolge, noch ungeklärte Eigentumsverhältnisse.

Das Baugrundstück befindet sich im unverplanten Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist somit nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese Voraussetzungen können nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt bei den vorgelegten Bauplänen bejaht werden.

Da sich das Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt II“ der Stadt Furtwangen befindet, wird zusätzlich zum gemeindlichen Einvernehmen, eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB erforderlich. Die vorgelegten Pläne der Oekogeno GIW eG deuten eine enorme Quartiersaufwertung an. Auch städtebaulich ist der Entwurf sehr gelungen. Nicht zuletzt durch die Gestaltung der Außenanlagen und dem öffentlichen Charakter, durch die Einrichtung eines Cafés, lässt sich erkennen, dass dieser Neubau den Sanierungszielen der Stadt Furtwangen entspricht.

Die durchgeführte Angrenzerbenachrichtigung ergab keine Einwendungen.

Die Verwaltung empfiehlt daher Zustimmung zu diesem Bauantrag.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Keine.