



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

Sachbearbeiter : Marzahn, Christian; Laule, Johannes

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : TUA 046/2017

Datum : 06.09.2017

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

Anlagen : Lageplan
Gebäudeschnitt
Südansicht

Thema:

Bauvorhaben Erteilung des Einvernehmens;
Bauvoranfrage Bregstraße 54 und 56

- öffentlich -

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

Das Einvernehmen zu der eingereichten Bauvoranfrage zum Neubau eines 12-Familienhauses mit Tiefgarage auf Flst. Nr. 639, Bregstraße 54 und 56, der Gemarkung Furtwangen, wird erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 03.07.2017 wurde beim Amt Planen, Bauen, Technik eine Bauvoranfrage zum Neubau eines 12 Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 639, Bregstraße 54 und 56 eingereicht. Der Antrag auf Bauvorbescheid beinhaltet die Fragen, ob das Projekt in dieser Größenordnung möglich ist und ob das Projekt in dieser Form realisierbar ist. Nach Aussage des Investors, sind keine Studentenwohnungen geplant.

Geplant sind die Errichtung eines Flachdachgebäudes, mit insgesamt 10 Wohnungen und 18 Tiefgaragenstellplätzen + Fahrradraum. Es handelt sich hierbei um eine recht tiefe Bebauung, welche sich allerdings höhentechisch den Nachbargebäuden durch das geplante Flachdach unterordnet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des alten Straßen- und Baufluchtenplans „Furtwangen-West“, welcher allerdings lediglich Baufluchten festsetzt. Die Baufluchten für das Baugrundstück werden eingehalten. Da der Straßen- und Baufluchtenplan als nicht qualifiziert gilt, ist als bauplanungsrechtliche Grundlage der unbeplante Innenbereich, gemäß § 34 BauGB, anzuwenden. 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. Das Baurechts- und Naturschutzamt teilte bereits mit, dass das geplante Projekt nach Art und Nutzung und der offenen Bauweise innerhalb der bebauten Umgebung zulässig ist. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind die angestrebten Werte der Wohnungsanzahl und der überbauten Fläche dagegen kritisch und müssen näher begründet werden. Die angenommene maximale Grundflächenzahl von 0,6 entspricht einem Mischgebiet oder besonderen Wohngebiet, bzw. einer zulässigen Überschreitung für ein allgemeines Wohngebiet, gemäß der Baunutzungsverordnung.

Im Rahmen der von der Stadt Furtwangen durchgeführten Angrenzerbenachrichtigung haben vier Angrenzer Einwendungen vorgebracht. Neben dem zusätzlichen Lärm und Abgasen von ein- und ausfahrenden Autos zur Tiefgarage und der somit beeinträchtigten Wohnqualität, wird die Thematik „Stellplätze“ angesprochen. Zwar verfügt jede Wohnung im Schnitt über 1,5 Parkplätze in der Tiefgarage, dennoch stehen keine ausreichenden Parkmöglichkeiten für Besucher zur Verfügung. Zudem besteht die Befürchtung, dass hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche eine größere Menge Oberflächenwasser abgeführt werden muss, was aus Sicht der Anlieger bei Starkregen zu Problemen führt. Aus Sicht der Angrenzer ist das geplante Vorhaben auch prinzipiell zu hoch für die Bregstraße und beeinträchtigt das Ortsbild massiv.

Aus Sicht des Baurechtsamtes sind die angestrebten Werte der Wohnungszahl und der überbauten Fläche kritisch zu betrachten. Zwölf Wohnungen sind in der Umgebung untypisch. Der Bauherr wurde hinsichtlich der Grundstücksausnutzung deshalb dazu aufgefordert, eine gebietsspezifische Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl nachzureichen.

Des Weiteren verläuft über das Grundstück ein öffentlicher Mischwasserkanal, welcher durch die Baumaßnahme tangiert und im Zuge einer Bebauung, durch den Antragssteller zu verlegen ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben baurechtlich genehmigungsfähig, sodass das Einvernehmen erteilt werden kann.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Keine.

