



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

Sachbearbeiter : Marzahn, Christian; Laule, Johannes

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : TUA 047/2017

Datum : 06.09.2017

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

Anlagen : Lageplan
Ansichten
Schnitte
Modellfotos

Thema:

Bauvorhaben Erteilung des Einvernehmens;
Bauvoranfrage Gartenstraße 8 und 10

- öffentlich -

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

Der Beschlussvorschlag über das Einvernehmen ergibt sich aus der Diskussion.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 04.07.2017 wurde beim Amt: Planen-Bauen-Technik eine Bauvoranfrage für die Grundstücke Flst. Nrn.: 202 und 205, Gartenstraße 8 und 10 eingereicht. Geplant ist der Neubau von insgesamt 6 Wohneinheiten mit jeweils 114 m² Wohnfläche, welche jeweils für sich, zwei Geschosse aufweisen. Des Weiteren sind im Untergeschoss für jede Wohneinheit ein Garagenstellplatz, zwei Fahrradstellplätze sowie ein Kellerraum vorgesehen. Der Antragssteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob der Neubau hinsichtlich der beiliegenden Planung, insbesondere zu den Themen Haustyp, Höhe des Gebäudes, Dachform und Stellplätze genehmigt werden kann.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten 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. Bei der vorliegenden Bauvoranfrage kann das „Einfügen“ bejaht werden. Die Gartenstraße weist vorwiegend eine geschlossene Bebauung auf, welche durch den neuen Baukörper abgeschlossen wird. Auch die geplante Gebäudehöhe stellt hinsichtlich der Nachbarbebauung keine Abweichung dar.

Die Angrenzerbenachrichtigung wurde durch die Stadt Furtwangen im Schwarzwald durchgeführt. Bis zum Fristablauf am 07.08.2017 wurden von sämtlichen Angrenzern Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. Für die Anwohner sind die engen Straßenverhältnisse ein großes Problem. Es besteht zum einen die Befürchtung, dass es durch ein Reihenhauses in dieser Größenordnung zu beträchtlichen Schwierigkeiten im Verkehrsfluss kommen könnte. Zum anderen entspricht aus Sicht der Angrenzer, das geplante Gebäude mit einer Länge von knapp 40 Metern nicht dem Stil der Nachbarbebauung. Zudem bestehen unklare Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Gartenstraße.

Laut Auskunft des Baurechtsamtes sind Art und Maß der baulichen Nutzung auf Grund der dichten Bestandbebauung an der Wilhelmstraße und der meist geschlossenen Bebauung in der westlichen Gartenstraße ebenso zulässig wie die dreigeschossige Pultdachbebauung. Die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken sind ebenfalls gewahrt, somit sind aus der Sicht des Baurechtsamtes keine nachbarschützenden Belange betroffen.

Dagegen ist die Erschließung des Grundstückes ein großes Problem. Aus Sicht des Baurechtsamtes ist bereits der vorhandene Straßenquerschnitt völlig ungenügend, da hier kein Begegnungsverkehr möglich ist und auch Parken nur in wenigen Teilen so möglich ist, dass beispielsweise die Rettungsdienste ohne Verzögerung passieren können. Eine gesicherte Erschließung ist Grundvoraussetzung für eine Genehmigung der Bauvoranfrage. In der vorliegenden Bauvoranfrage sind zudem nur die notwendigen Stellplätze, jedoch keinerlei Reserven für Besucherstellplätze vorgesehen. Es besteht daher die Befürchtung, dass die Besucher ihre Fahrzeuge auf dem Kirchenparkplatz abstellen.

Die geplante Reihenhausesbebauung stellt trotz allem eine erhebliche Veränderung des Straßenbildes dar. Aus Sicht der Verwaltung wird das Ortsbild durch den Baukörper nicht verunstaltet. Durch das geplante Pultdach, wird entlang der Straße eine Satteldachbebauung angedeutet. Zudem treten die einzelnen Häuser, durch die unterbrochenen Fassaden, aufgelockert in Erscheinung. Die erforderlichen Stellplätze können ebenfalls nachgewiesen werden. Die engen Straßenverhältnisse und teilweise unklaren Eigentumsverhältnisse, müssen hinsichtlich der gesicherten Erschließung und dem Brandschutz nochmals vertieft überprüft werden.

Aus Sicht der Verwaltung stellt sich daher die Frage, ob die Form dieser Bebauung in der Gartenstraße grundsätzlich gewünscht ist. Der Beschlussvorschlag ergibt sich daher aus der Diskussion.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Keine.