



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

Sachbearbeiter : Johannes Laule, Christian Marzahn

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 330/2018

Datum : 17.01.2018

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

Anlagen : Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan

Thema:

Bauvorhaben Erteilung des Einvernehmens;
Bauantrag Allmendstraße 19

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 06.02.2018

Das Einvernehmen zu dem eingereichten Bauantrag auf Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude Allmendstraße 19, Flst. Nr. 353, Gemarkung Furtwangen, wird vorerst versagt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Bereits im Sommer 2017 wurden erhebliche, ungenehmigte Veränderungen am Bestandsgebäude in der Allmendstraße 19 durch die Verwaltung festgestellt. Parallel wurden durch die Angrenzer erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz gemeldet. Daraufhin hat die Stadtverwaltung den Baukontrolleur des Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis informiert, welcher daraufhin die Baustelle besichtigte. Laut Aussage des Baurechtsamtes wurde der komplette Dachstuhl erneuert, welcher nun um einiges höher ist als zuvor. Diverse Fensteröffnungen in Richtung Nachbargrundstück sind aus brandschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Des Weiteren wurde der vorhandene Balkon entfernt und durch einen neuen ersetzt, wobei hier die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht eingehalten wurden. Auf Grund dieser Umstände wurde der Bauherr durch das Baurechtsamt aufgefordert, einen Bauantrag einzureichen. Darüber hinaus wurde eine Teiluntersagung der begonnenen Umbaumaßnahmen ausgesprochen.

Am 17.10.2017 wurde daraufhin beim Amt für Planen-Bauen-Technik ein Bauantrag für das Anwesen in der Allmendstraße 19, Flst. Nr. 353, eingereicht. Geplant sind diverse Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen am bestehenden Objekt. Die Bauherrin beabsichtigt die Herstellung von 20, auf vier Stockwerken verteilten Appartement-Zimmern, die jeweils mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet sind. Die Appartements haben eine Größe von rund 14 m². Im Ersten und Zweiten Obergeschoss ist zudem jeweils eine Wohnküche als Gemeinschaftsraum vorgesehen. Im Erdgeschoss entstehen zwei Fitnessräume. Es ist beabsichtigt die Räumlichkeiten für die Unterbringung von Studenten zu nutzen.

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung wurde zum Ausdruck gebracht, dass durch die Umbaumaßnahmen die Belichtungsverhältnisse des westlichen Nachbargebäudes erheblich verschlechtert wurden. Dies hat aus Sicht der Angrenzer erhebliche Auswirkungen auf den Grundstückswert. Bemängelt wurde auch die Nichteinhaltung diverser Abstandsflächen und das Fehlen von KFZ-Stellplätzen.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB, unbepannter Innenbereich zu bewerten. 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.

Während der Bearbeitung des Bauantrages und der Anhörung der zuständigen Stellen wurde festgestellt, dass hinter dem Gebäude unmittelbar im Grenzbereich zum westlichen Nachbar eine massive Steinmauer errichtet wurde. Die Steinmauer befindet sich unglücklicherweise direkt auf dem Zweit-Fluchtweg der Gaststätte „Alte Färbe“. Im Notfall steht daher nur noch der Fluchtweg in Richtung Busbahnhof zur Verfügung. Auch ein erneuter Einbau von Fenstern im Grenzbereich wurde festgestellt.

Auf dem Grundstück gibt es keinen Bestand an KFZ-Stellplätzen. Auch die Herstellung von neuen KFZ-Stellplätzen ist auf Grund der Bebauung nicht möglich. Da wahrscheinlich jeder der Bewohner/innen ein Automobil besitzt, wird es zu zusätzlichen Schwierigkeiten im innerstädtischen Verkehrsfluss kommen.

Die Verwaltung empfiehlt in Anbetracht der derzeitigen Situation das Einvernehmen vorerst zu versagen.

Stand der Vorberatungen

Die Bauherrin hat bereits am 30.01.2017 eine Bauvoranfrage für das vorbezeichnete Anwesen eingereicht. Beabsichtigt war damals die Errichtung eines 3-geschossigen Mehrgenerationenhauses mit Garagen. Über das geplante Vorhaben wurde in Sitzung des Technischen Ausschusses im Februar 2017 beraten und Beschluss gefasst. Das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage wurde

damals nicht erteilt. Das Gremium war der Ansicht, dass ein Neubau dieser Art den historischen Bereich und die Struktur des Straßenbildes zerstören würden und das Gebäude sich hinsichtlich der Art nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Zudem wurden im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung umfangreiche Anregungen und Bedenken geäußert. Die Verwaltung hat daraufhin Kontakt zur Bauherrin aufgenommen, welche die Bauvoranfrage im April 2017 zurückgezogen hat.

Kosten und Finanzierung

Keine.