



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

Sachbearbeiter : Marzahn, Christian

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : TUA 2020/188

Datum : 13.11.2020

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

Anlagen : Lageplan
Ansichten

Thema:

Bauvoranfrage Errichtung Anbau für Gastraum,
Unterallmendstraße 3

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Technischen- und Umweltausschuss zugleich der Betriebsausschüsse der Eigenbetriebe Technische Dienste, Wasserwerk und Abwasserentsorgung am 24.11.2020

Das Einvernehmen zu der eingereichten Bauvoranfrage auf Errichtung eines Anbaus für einen Gastraum auf dem Grundstück Flst. Nr.: 326 der Gemarkung Furtwangen, Unterallmendstraße 3, wird gemäß § 36 Abs. 2 BauGB versagt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 03.11.2020 wurde beim Amt Planen, Bauen, Technik eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Anbaus für ein Türkisches Restaurant eingereicht.

Geplant ist ein weitestgehend verglaster, zweigeschossiger Anbau, welcher direkt an das Bestandsgebäude angebaut werden soll. Dieser Anbau ragt des Weiteren bis an die Grundstücksgrenze und die angrenzende Unterallmendstraße heran. Im rückwärtigen Bereich zur Allmendstraße ist die Einrichtung von Toilettenanlagen geplant. Die Gastraumfläche beläuft sich je Geschoss auf 83,13 m².

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Vorhaben im unberplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben sind somit nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre ein gastronomischer Betrieb sicherlich zulässig, weil der Gebietsartcharakter der Unterallmendstraße einem Mischgebiet entspricht. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann im vorliegenden Fall nicht von einem Einfügen gesprochen werden. Der Rahmen der vorhandenen Bebauung wird in keinem Fall eingehalten. Des Weiteren wird die für ein Mischgebiet zugrunde zu legende Grundflächenzahl von 0,6 durch die massive Überbauung überschritten. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück zudem nicht nachgewiesen. Bekanntlich ist die Stellplatzsituation in der Unterallmendstraße stark angespannt.

Im Rahmen der Nachbaranhörung ist bisher eine Stellungnahme eingegangen. In dieser Stellungnahme wird das Bauvorhaben abgelehnt. Es werden verschiedene Gründe, wie beispielsweise Lärmbelästigung, die mangelhafte Stellplatzsituation, fehlende Abstandsflächen und eine dadurch resultierende Grundstückswertminderung aufgeführt. Auch die Stadt Furtwangen ist mit dem Gebäude „Unterallmendstraße 5“ Angrenzerin des Bauvorhabens. Auch für das städtische Gebäude ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Lärms und der Stellplatzsituation sicherlich nicht von Vorteil. Des Weiteren werden Abstandsflächen nicht eingehalten. Einer Baulastübernahme kann seitens der Stadt in dieser Form sicherlich nicht zugestimmt werden.

Aufgrund der vorgenannten ungeklärten und kritischen Punkte und insbesondere, weil sich das Bauvorhaben nicht einfügt, ist das städtische Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB daher zu versagen. Dem Bauherrn wird empfohlen, dass Bauvorhaben nochmals grundsätzlich zu überdenken und um zu planen.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Keine.