



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : TUA 2022/427

Datum : 30.08.2022

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

Anlagen : Lageplan  
Bebauungsplan  
Ansichten  
Schnitte  
Grundriss UG

Thema:

Bauvorhaben Erteilung Einvernehmen:  
Nachtragsbaugesuch Salomon-Siedle-Straße  
1,3,5

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 20.09.2022**

Das Einvernehmen zu dem eingereichten Nachtragsbaugesuch auf Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 680/2 und 681/25 der Gemarkung Furtwangen, Salomon-Siedle-Straße 1,3,5 wird unter Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewann-Breg, 3. Änderung“, erteilt.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Bereits am 26.05.2020 wurde die ursprüngliche Variante des Bauvorhabens im TUA behandelt. Damals vorgesehen, war ein mehrgeschossiger Baukörper mit Pultdach. Aus verschiedenen Gründen wurde das Projekt der Bauträgersgesellschaft Staub mit Sitz in Schluchsee zu drei freistehenden Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage umgeplant und am 02.02.2021 erneut in öffentlicher TUA-Sitzung behandelt. Der Bauantrag wurde nach positivem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Bescheid vom 03.08.2021 baurechtlich genehmigt.

Bei Beginn der Erdarbeiten wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit das Bauvorhaben aus Kostengründen nicht in der vorgesehenen Form realisiert werden kann. Problematisch ist hier im Wesentlichen die zweigeschossige Unterkellerung (Tiefgarage + Keller), die zu unwirtschaftlichen Aufwendungen bei der Entsorgung des Erdaushubes führen würde.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurden seitens der Bauherrschaft nun ein Nachtragsbaugesuch mit einer Umplanung des Projektes eingereicht. Die vorliegenden Pläne sehen beim Haus Nr.1 die Reduzierung um ein Vollgeschoss vor, sodass alle drei Baukörper mit fünf Vollgeschossen zur Ausführung kommen sollen. Insgesamt wurde auf eine zweigeschossige Unterkellerung verzichtet, Tiefgaragenstellplätze und Kellerräumlichkeiten sollen nun auf einem Geschoss untergebracht werden. Das oberste Geschoss soll weiterhin jeweils als Attikageschoss mit Penthaus-Wohnungen ausgeführt werden. In den drei Einzelbaukörpern sollen nun 42 Wohnungen anstelle der genehmigten 45 Wohnungen realisiert werden. Die erforderlichen KFZ-Stellplätze werden, unter Berücksichtigung des gesetzlichen ÖPNV-Bonus, in der Tiefgarage bzw. auf dem Hof hergestellt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewann-Breg,3. Änderung“ welcher eigens für das Bauvorhaben aufgestellt wurde. Der vorliegende Nachtrag sieht nun eine Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe von genehmigt 876 m.ü.NN. auf 878 M.ü.NN. vor. Zusätzlich ist eine höhere Wärmedämmung auf dem Dach vorgesehen. Somit wird die im Bebauungsplan festgelegte Firsthöhe ausgehend von der festgelegten EFH von 876 M.ü.NN. um 2,40 Meter überschritten.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wäre eine entsprechende Überschreitung der Firsthöhe im Wege einer Befreiung vorstellbar, da hier ein eindeutiger Härtefall im Sinne des §31(2) Nr.3 BauGB vorliegt. Ferner wäre eine Überschreitung der Firsthöhe bei Betrachtung der Nachbarbebauung und der ursprünglichen Bauvariante, städtebaulich vertretbar. Eine erneute Angrenzerbenachrichtigung ergab bislang keine Einwendungen. Die Verwaltung empfiehlt daher das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB, unter Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen zu erteilen.

## **Stand der Vorberatungen**

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde in öffentlicher GR-Sitzung am 05.05.2020 gefasst. Das Einvernehmen zu dem Bauantrag wurden durch den TUA am 26.05.2020, vorbehaltlich des positiven Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens, erteilt. Beratung und Beschlussfassung über das Nachtragsbaugesuch erfolgte in öffentlicher TUA-Sitzung am 02.02.2021. Der Bebauungsplan wurde am 13.04.2021 als Satzung beschlossen.

## **Kosten und Finanzierung**

Keine.

