



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 128

Datum : 02.11.2010

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

Anlagen : ./.

Thema:

Bauvorhaben:

Neubau von drei Studentenwohnhäusern und
einem Wohn- und Betriebsgebäude auf den
Grundstücken Ecke Baumann-/Bahnhofstraße

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 16.11.2010

Das Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau von drei Studentenwohnhäusern und einem Nebengebäude hinter der geschlossenen Baureihe der Baumannstraße und einem Wohn- und Gewerbegebäude an der Baumannstraße wird, entgegen dem Beschluss des Technischen- und Umweltausschusses vom 05. Oktober 2010, unter Befreiung von Bebauungsvorschriften erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Der Technische- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05. Oktober 2010 das Einvernehmen zum Bauantrag der Projektgemeinschaft Baumannstraße 17 zum Neubau von drei Gebäuden für studentisches Wohnen und einem Nebengebäude auf den Freiflächen hinter der stehenden Bebauung an der Baumannstraße / Ecke Bahnhofstraße sowie einem Wohn- und Gewerbegebäude in der Baureihe entlang der Baumannstraße nicht erteilt. Diese Beschlusslage kann zu einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren führen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2010 die Verwaltung mit der detaillierten Darlegung aller Sachverhalte einschließlich der schuldrechtlichen Belange aus einem früheren notariellen Vertrag beauftragt.

Im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern werden hiermit die gesamten bisherigen Verfahrensschritte und Fakten dargestellt:

- I. Die Projektgemeinschaft und die Stadt Furtwangen im Schwarzwald haben am 21. Dezember 2007 einen notariellen Vertrag zur Regelung von Grundstücksverhältnissen in diesem Bereich geschlossen, der bezüglich des Bauvorhabens der Projektgemeinschaft folgende Regelungen enthält:

Nach § 9 verpflichtet sich die Stadt nach erfolgter Vermessung des Grundstückes zusammen mit der Auflassung zu diesem Kaufvertrag eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt zu bestellen:

Die Stadt räumt als Eigentümer des jetzigen Kinderhausgrundstückes auf die Baugrundstücke das Geh- und Fahrrecht über das Grundstück ein „u.a. auch für die beabsichtigte Tiefgaragenzufahrt.“ Auf der benutzbaren Fläche darf nichts abgestellt werden, um nicht den Zugang zu behindern. Die Herstellung der Tiefgaragenzufahrt erfolgt durch die Eigentümer der berechtigten Grundstücke. Die Unterhaltung der benutzbaren Fläche und die Verkehrssicherungspflicht nach Herstellung der Tiefgaragenzufahrt trägt die Eigentümerin der Grundstücke, also die Projektgemeinschaft.

Nach § 10 Abs. 1 dieses Vertrages verpflichtet sich die Stadt als Eigentümerin des Kindergartengrundstückes gegenüber den jeweiligen Eigentümern des Vertragsgegenstandes die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten und diese Verpflichtung gegebenenfalls einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzulegen.

Gemäß § 11 verpflichtet sich die Projektgemeinschaft zu einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Diese räumt der Stadt Furtwangen zum Zwecke der Verbindung der geplanten Kindergrube auf den Baugrundstücken das Gehrecht über den Vertragsgegenstand ein. Neben dem Gehrecht wird für die Stadt Furtwangen auch das Fahrrecht für Reparatur- und Notfahrten eingeräumt. Die benutzbare Fläche ist 3,00 m breit. Auf den benutzbaren Flächen darf nichts abgestellt werden, um nicht den Zugang zu behindern. Die Unterhaltung der benutzbaren Fläche und die Verkehrssicherungspflicht auf diesem Weg trägt die Stadt Furtwangen.

- II. Die Projektgemeinschaft hat am 30. September 2008 eine Bauvoranfrage zum geplanten Neubau von vier Studenten-Wohngebäuden und einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen eingereicht. In der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses vom 07. Oktober 2008 hat der Technische- und Umweltausschuss durch Beschluss Nr. 133 festgestellt, dass die Außendarstellung entlang der Baumannstraße sich dem Stadtbild in Bezug auf Gebäudehöhe, Satteldachbauweise und Dachvorsprung anzupassen hat und kein Autoverkehr über das Grundstück Bahnhofstraße 7 abzuwickeln ist.
- III. Am 17. April 2009 wurde Antrag auf Baugenehmigung mit einer Tiefgaragenabfahrt auf dem südlichen Teil des Kinderhaus-Grundstückes und 22 Stellplätzen in einer geplanten Tiefgarage vorgelegt. Zu diesem Antrag hat der Technische- und Umweltausschuss am 12. Mai 2009 beschlossen, das Einvernehmen unter Befreiung von den Bebauungsvorschriften mit der Maßgabe zu erteilen, die Tiefgaragenstellplätze auszuweiten und zu optimieren.

- IV. Die Bauvoranfrage vom Juni 2010 beinhaltet ebenfalls vier Studentenwohnhäuser und den Block an der Baumannstraße, wobei 20 Stellplätze in einem Parkgebäude auf dem Grundstück Künstle mit Aufzug, vier weitere Flächen im Gelände und drei Stellplätze auf dem Grundstücksstreifen entlang des Kinderhausgrundstückes vorgesehen sind, auf dem die Tiefgaragenabfahrt prognostiziert war.

Hierzu hat der Gemeinderat am 22. Juni 2010 beschlossen, das Einvernehmen unter Befreiung von den Bebauungsvorschriften zu erteilen, wenn die 27 Stellplätze insgesamt auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

- V. Der Bauantrag vom 20. September 2010 beinhaltet lediglich noch drei Studenten-Wohngebäude und insgesamt 22 PKW-Stellflächen, wobei für acht Fahrzeuge eine Parkierung innerhalb des Baublocks entlang der Baumannstraße und 14 freistehende Stellplätze im Innenhof der Wohnanlage angelegt werden sollen. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen soll über eine ebenerdige Durchfahrt von der Baumannstraße durch das geplante Gebäude und durch einen 3 m breiten Geländestreifen über das städtische Kinderhausgrundstück unmittelbar entlang der Grenze zum südlichen Nachbargrundstück erfolgen.

Hierzu hat der Technische- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 05. Oktober 2010 das Einvernehmen nicht erteilt.

- VI. Mit Schreiben vom 06. Oktober 2010 an die Bauträgerschaft hält das zuständige Baurechtsamt in Ziff. 6 fest, dass für das Haus entlang der Baumannstraße unter Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung 6 Stellplätze und für die Bauvorhaben insgesamt **22 Stellplätze** erforderlich sind.

Darüber hinaus ergibt die Detailprüfung des Baurechtsamtes, dass entgegen der Bebauungspläne Lindenstraße Süd I und Lindenstraße Süd II Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der beiden nördlichen Baublöcke, der Dachform Flachdächer statt Satteldächer und eine Befreiung dahingehend erforderlich ist, dass die Studentenwohngebäude drei Vollgeschosse entgegen zweier Vollgeschosse plus Dachaufbau entsprechend dem Bebauungsplan Lindenstraße Süd II ergibt.

- VII. Die Bebauungen sollen laut Bauantrag komplett auf den Flächen der Bebauungspläne Lindenstraße Süd I vom 03. April 1990 und Lindenstraße Süd II vom 01. Dezember 1992 erfolgen. Beide Bebauungspläne beinhalten bezüglich der Stellplätze in Ziff. 4 bis 5 folgende Formulierung:

„Die Stellplätze der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.“

Der BBL Lindenstraße Süd I sieht eine Grundflächenzahl von 0,6, der benachbarte Bebauungsplan eine GRZ von 0,65/0,45 vor.

Die drei Baugrundstücke haben zusammenfassend eine Größe von 1.982,00 m²,

die vorgesehenen Baukörper eine Grundfläche von zusammen 544,92 m²,

was somit einer realen Grundflächenzahl von 0,275 entspricht.

- VIII. Rechtliche Würdigung:

Die gesamte Bauabwicklung soll im Einzugsbereich der beiden vorgenannten Bebauungspläne erfolgen, also auf Flächen, die nach § 30 BauGB zu bewerten sind. Nach § 36 Abs. 1 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den § 31, 33 bis 35 BauGB entschieden.

Dies bedeutet also, dass über die Bauvorhaben selbst kein Einvernehmen erforderlich ist, jedoch hinsichtlich der erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches.

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 des Baugesetzbuches kann die nach Landesrecht zuständige Behörde ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde allerdings ersetzen.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind gemäß § 37 Abs. 4 der Landesbauordnung

1. auf dem Baugrundstück, ersatzweise
2. auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder
3. mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde herzustellen.

Aus dieser Vorschrift lässt sich jedoch nicht ableiten, dass ein privater Bauherr zur Deckung des Stellplatzbedarfes eine Tiefgarage bauen muss.

Hinweis: Gemäß § 58 Abs. 3 der Landesbauordnung wird eine Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Dies bedeutet, dass die zuständige Baurechtsbehörde nicht an irgendwelche schuldrechtlich getroffenen Vereinbarungen gebunden ist.

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend früherer Beschlüsse zur Erteilung des Einvernehmens zu den beantragten Befreiungen als auch zur Forderung der Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf dem Grundstück selbst, das Einvernehmen zu erteilen.

Stand der Vorberatungen

Siehe vorgenannte Beschlüsse des Technischen- und Umweltausschusses und des Gemeinderates.

Kosten und Finanzierung

./.