



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

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : ORS/014

Datum : 02.03.2012

Verteiler : BM, ORS

Anlagen : keine

Thema:

Bauvorhaben: Umnutzung einer
Wohnhausgarage in gewerbliche Nutzung für das
Wohnhaus Am Hofrain 1 in Furtwangen-
Schönenbach

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Ortschaftsrat Schönenbach

Das Einvernehmen zur künftig gewerblichen Nutzung der Garage für das Wohnhaus Am Hofrain 1 durch das Bauunternehmen Karl Farsang, Am Hofrain 1, wird unter der Maßgabe erteilt, dass

1. der Stellplatznachweis nach § 37 der Landesbauordnung anderweitig geführt wird und
2. der Gehweg entlang des Wohnhauses für die Passanten ständig nutzbar bleibt und auf dem auch die erforderliche Abwicklung des Winterdienstes entsprechend der städtischen Satzung vorgenommen wird.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Herr Karl Farsang hat am 08. September 2011 Bauantrag zur Umnutzung der vorhandenen Garage für das Wohnhaus Am Hofrain 1 für gewerbliche Nutzung beantragt. Zur Bauvorlage hat die Stadt Furtwangen nach Beschluss des Ortschaftsrates Schönenbach vom 07. November 2011 das Einvernehmen nicht erteilt, weil durch die Belagerung des Gehweges die öffentlichen Belange des Straßenverkehrs und des Winterdienstes nicht mehr gewährleistet wird.

Nach einem Ortstermin mit dem Baurechtsamt vor Ort hat der Rechtsanwalt des Antragstellers mit Schreiben vom 04. Februar 2012 an das Baurechtsamt mitgeteilt, dass Herr Farsang bereit ist, gegenüber der Stadt Furtwangen und dem Landratsamt eine entsprechende Verpflichtungserklärung für akzeptable Lösungen abzugeben.

In Bezug auf die rechtliche Bewertung der Sachlage hinsichtlich der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Baugesetzbuch stellt die Verwaltung fest, dass nach § 37 der Landesbauordnung der Stellplatzbedarf für jedes Objekt auf dem Baugrundstück selbst, alternativ auf einem Ersatzgrundstück in erreichbarer Nähe nachzuweisen ist. Von dieser Vorgabe kann nicht abgewichen werden, da das Haus an diesem Standort, dieser Größe und diesem Baustil auch weiterhin einen Stellplatzbedarf haben wird.

Nach der Satzung der Stadt Furtwangen im Schwarzwald unterliegen alle Grundstücksanlieger der Verpflichtung, bei entsprechendem Bedarf im Winter zu räumen und ggfs. zu streuen. Es wird festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Situation mit nachfolgenden Wohnhäusern Winterdienst in diesem Bereich immer erforderlich sein wird.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass durch abgestellte Fahrzeuge, Baumaschinen oder Baumaterial die Verkehrssicherheit durch Unübersichtlichkeit beeinträchtigt wird. Fußgänger müssen notwendigerweise auf die Fahrbahn ausweichen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die vorgesehene Nutzung der Garage durch Lagerung von Baugeräten und Materialien eine Nutzungsart dar, die in einem WA-Gebiet noch zulässig ist. Im Falle einer Genehmigung muss jedoch die Stellplatzfrage gemäß § 37 LBO anderweitig nachgewiesen werden und die Nutzung vor dem Wohnhaus so erfolgen, dass auch die Gehwegreinigung und der erforderliche Winterdienst jederzeit gewährleistet bleiben.

Stand der Vorberatungen

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat nach entsprechendem Beschluss des Ortschaftsrates Schönenbach vom 07. November 2011 das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch zu der Bauvorlage zunächst abgelehnt.

Kosten und Finanzierung

keine