

## **Erläuterungsbericht über den Bebauungsplan "Schützenbach - West", 2. Änderung**

### **Bisheriger Sachstand**

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald war bisher Betreiber eines Städtischen Krankenhauses. Hierzu zählte ein in großen Teilen baufälliges Personalwohnheim mit insgesamt 35 Wohneinheiten.

Durch den Übergang des bisherigen städtischen Krankenhauses in das Kreisklinikum Schwarzwald-Baar GmbH wird das Personalwohnheim in seiner bisherigen Funktion nicht mehr benötigt.

In Furtwangen herrscht schon derzeit eine rege Nachfrage nach Studentenwohnungen für die Fachhochschule Furtwangen im Schwarzwald. Diese Nachfrage wird sich durch Erweiterung der Fachhochschule in wenigen Jahren noch verstärken.

### **Grundlage für Veränderung**

Bei der Stadt Furtwangen im Schwarzwald sind Betreiber vorstellig geworden, die das Haus sanieren und zu insgesamt 13 Wohneinheiten für Studenten, Personal des Kreisklinikums oder auch für Allgemeine Wohnnutzung umbauen wollen.

### **Planungsrechtliche Zuordnung**

Der Standort des bisherigen Personalwohnheimes ist im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als Einrichtung des Gemeinbedarfes für das Krankenhaus ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist für das Grundstück des Krankenhauses selbst auch des bisherigen Personalwohnheimes noch nicht erlassen worden.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Bereich des Bebauungsplanes "Schützenbach - West" an, der für das nördlich direkt angrenzende Grundstück eine Allgemeine Wohnnutzung mit 4-5 Vollgeschossen vorsieht. Die derzeitige Planung sieht für das bestehende Gebäude auch künftig eine Allgemeine Wohnnutzung mit ebenfalls 4 Vollgeschossen vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2. Analog der nördlich angrenzenden vorgesehenen Bauweise und dem Bestand des Krankenhauses soll der Baukörper weiterhin in Flachdachbauweise verbleiben, ein zu sanierender Flachdachanbau soll ein flach geneigtes Dach mit 7° Dachneigung in Pultdachform erhalten.

Im Gebäude sollen künftig 13 Wohneinheiten entstehen. Nach der Stellplatz - Satzung der Stadt Furtwangen im Schwarzwald vom 20. Mai 1997 sind für Wohneinheiten mit über 35 qm<sup>2</sup> Wohnfläche je 1,5 Stellplätze zu errichten. Ein derzeit erarbeitetes Konzept sieht insgesamt 23 Stellplätze auf dem künftigen Baugrundstück selbst vor. Darüber hinaus soll entlang der Zufahrtsstraße zum Krankenhaus ein 2,5 m breiter Geländestreifen zum möglichen Anbau eines Gehweges und für die Schneeablagerung vorbehalten bleiben.

Auf dem Geländestreifen zwischen dem Gebäude und dem Schützenbach war bisher eine öffentliche Stellplatzanlage vorgesehen. Das Plankonzept sieht in diesem Bereich eine

Straßenzuführung für die nördlich angrenzenden Bauflächen sowie einen Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite zwischen dieser geplanten Straße und dem Bachbett des Schützenbaches vor.

### **Vorgesehene bauliche Veränderungen**

Im Rahmen der Sanierung des Gebäudes ist vorgesehen, die Platten - Verkleidung abzubauen und durch einen Vollwärmeschutz zu ersetzen. Hierzu zählen auch neue Fenster und eine Dachdämmung sowie eine Neueinteilung des Wohnungs- Zuschnittes, über ein mittlerweile undichtes Flachdach soll ein Pultdach aufgebaut werden. Für diese vorgesehenen Baumaßnahmen ist am 27.12.2001 Baugenehmigung erteilt worden.

### **Erschließung**

Das Gebäude ist bereits bisher über die Luisenstraße verkehrsmäßig erschlossen und an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Energieversorgung ist über Anschlüsse an die Stromversorgung und das Gasleitungsnetz der EGT Energie GmbH, Triberg gesichert. Die Ableitung des Niederschlagswassers wird über die Direkteinleitung in den Schützenbach erfolgen.

Stadt Furtwangen im Schwarzwald, den 27.Februar 2002