



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

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 078

Datum : 07.06.2010

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

Anlagen : Lageplan, Ansicht

Thema:

Bauvorhaben: Bauvoranfrage wegen Umplanung  
der vorgesehenen fünf Einzelgebäude auf den  
Anwesen Bahnhofstraße 7, Baumannstraße 17  
und Baumannstraße 21

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 22.06.2010**

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau von fünf Einzelgebäuden auf den bisher bebauten Grundstücken Bahnhofstraße 7, Baumannstraße 17 und Baumannstraße 21. anstelle der bisher vorgesehenen Tiefgarage wird unter Befreiung von Bebauungsvorschriften erteilt.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Die Projektgemeinschaft der Firma Hermann GmbH und Herrn Architekt Kuner plant bekanntlich den Neubau von fünf Gebäuden auf den bisherigen Arealen Hug und Krachenfels, wobei zur Unterbringung der nötigen Stellplätze eine Tiefgarage geplant war. Dieses Bauvorhaben wurde in den Sitzungen des Technischen- und Umweltausschusses am 07. Oktober 2008 und 12. Mai 2009 eingehend beraten. Hierbei wurde vom Technischen- und Umweltausschuss die Forderung erhoben, dass der gesamte Stellplatzbedarf komplett auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden muss und somit keine Frequentierung der Baumann- und Bahnhofstraße durch parkende Fahrzeuge erfolgen wird. Außerdem ist das Straßenbild der Baumannstraße dahingehend zu wahren, dass die Außendarstellung in Satteldachbauweise mit angeglichenen First- und Trauflinien erfolgt.

Die Bauherrengemeinschaft wird nach jetziger Kenntnis in Kürze auch das bisherige Anwesen Künstele, Baumannstraße 21, erwerben und beabsichtigt, auf diesem Altbaugrundstück ein ebenfalls dreigeschossiges Gebäude mit Satteldachaufbau und angeglichenen First- und Trauflinien entsprechend dem östlichen Nachbargebäude zu erstellen. Hierbei soll die Vorderfront ebenfalls bis an den Gehweg vorgezogen werden. In diesem neuen Baukörper soll ein Autoaufzug und insgesamt 20 PKW-Stellplätze errichtet werden. Die technischen Einrichtungen dieses Aufzuges reichen bis in das Dachgeschoss, der übrige Dachraum bleibt ungenutzt.

Die jeweils nach Süden ausgerichteten Dachseiten der Satteldächer entlang der Baumannstraße sollen mit PV-Modulen belegt werden. Ansonsten bleibt die Anzahl der Wohneinheiten und auch der Baustil der vier Wohnblöcke im Innenraum des Ambientes unverändert.

Entsprechend der Stellplatzberechnung werden je Etage in den Würfelbauweisen eine WC-Anlage und eine Kochgelegenheit eingerichtet, so dass diese Stockwerke baurechtlich jeweils eine Wohneinheit darstellen. Zuzüglich der im Vordergebäude errechneten Stellplatzzahl sind insgesamt 22 Stellplätze oder Garagen für dieses Vorhaben erforderlich. Im Parkgebäude Baumannstraße 21 können 20 Fahrzeuge untergebracht werden, zusätzlich ist vorgesehen, anstelle der Tiefgaragenabfahrt neben dem Kinderhaus drei Stellflächen anzulegen. Das beauftragte Architekturbüro weist ausdrücklich darauf hin, dass der rechtlich zulässige ÖPNV-Bonus nicht in Anspruch genommen wird.

Für den Bereich der drei Baugrundstücke gelten die Bebauungspläne Lindenstraße-Süd I und Lindenstraße-Süd II. Insbesondere der Bebauungsplan Lindenstraße-Süd I sieht eine Nutzung als besonderes Wohngebiet im Sinne von § 4a der BauNVO, eine geschlossene Bauweise und eine Baulinie entlang der Baumannstraße vor. Die vorgegebene Firstrichtung, Satteldachbauweise und die Dachneigung von 42° bis 48° wird eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des Einvernehmens zu dieser Bauvoranfrage einschließlich der Befreiung von den Bebauungsvorschriften entsprechend dem bereits gefassten Beschluss vom 12. Mai 2009.

## **Stand der Vorberatungen**

Der Technische- und Umweltausschuss der Stadt hat bereits am 07. Oktober 2008 das Einvernehmen zum Neubau von fünf Einzelgebäuden auf den Grundstücken Flst. Nr. 277 und 274/1 unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass über das Grundstück Bahnhofstraße 7 kein Autoverkehr geführt wird, die Parkierung ausschließlich in der Tiefgarage erfolgt und der Dachüberstand der Bebauung in der Baumannstraße angepasst wird.

In der Sitzung am 12. Mai 2009 sprachen sich Mitglieder des Technischen- und Umweltausschusses dafür aus, die Tiefgarage besser zu nutzen und möglichst weitere Stellplätze

zu schaffen. Gleichzeitig hat der Ausschuss das Einvernehmen zur seinerzeitigen Bauvoranfrage unter Befreiung der Vorschriften der beiden Bebauungspläne erteilt.

**Kosten und Finanzierung**

./.

AL	BM
----	----