

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2019/936</b>	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 612.308	9. September 2019
Bau- und Umweltausschuss am 17.09.2019 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 26.09.2019 - öffentlich -	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>5. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Untere Hauptstraße I"</u> <u>a.) Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung nach § 13a BauGB</u> <u>b.) Beschluss über die Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</u>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

- a.) den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt.
- b.) die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

<b>Beratungsergebnis:</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

## Sachverhalt:

Seit einiger Zeit befasst sich der Bau- und Umweltausschuss mit der Anfrage zur Ausweisung eines weiteren Baufensters auf dem Grundstück „Alte Säge 2 (Flst.-Nr. 78/0 Gemarkung: Kirchzarten)“ und eine mögliche Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“.

Der Bau- und Umweltausschuss kam nach Beratungen im Mai und Juli 2017 in seiner Sitzung am 17.07.2017 zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines weiteren Baufensters für die Innenentwicklung verträglich ist. Das Gremium kann sich eine weitere Bebauung mit Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans vorstellen. **Auf die Beratungsvorlage 2017/536 vom 22.05.2017 und 17.07.2017 wird verwiesen.**

Ein Aufstellungsbeschluss wurde bislang noch nicht gefasst, da zunächst diverse Themen wie unter anderem die „Lärmsituation“ geklärt werden mussten. Näheres kann den Unterlagen zum Entwurf des künftigen Bebauungsplans in der Anlage entnommen werden.

Nun soll der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst werden. Außerdem soll die Entwurfsplanung gebilligt werden und die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal stellt für den Bereich eine Mischbaufläche dar. Ein Mischgebiet kann für die Änderung des Bebauungsplans künftig nicht mehr festgesetzt werden, da im Falle der Erstellung eines weiteren Wohngebäudes die Zweckbestimmung des Mischgebietes – ausgewogene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe – nicht mehr erfüllt werden kann. Das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander für Wohnen und Gewerbe ist wegen der aktuell bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht mehr zu erreichen. Der Bau- und Umweltausschuss hat daher bereits in seiner Sitzung am 10.12.2018 die Änderung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ im Bereich des Grundstücks „Alte Säge 2“ empfohlen. **Auf die Beratungsvorlage 2018/809 vom 10.12.2018 wird verwiesen.**

Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans in Form einer Berichtigung angepasst.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ und der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, auf dem Grundstück Alte Säge 2 ein zweites Baufenster festzusetzen, sodass ein vom Altbau losgelöster Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht werden kann. Dieser soll die Kubatur und Dachneigung des Altbaus aufnehmen, jedoch moderner gestaltet werden.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter und nutzungsgemischter Siedlungsstrukturen
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplans werden in der Sitzung nochmals ausführlich erläutern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen. Für die Gemeinde fallen in diesem Bebauungsplanverfahren keine Kosten an.

***Auf die Beratungsvorlage 2017/642 vom 22.01. und 23.01.2018 wird verwiesen.***

### **Anlagen**

1. Übersichtsplan/ Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans
2. Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan – zeichnerischer Teil
3. Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan – schriftlicher Teil mit örtlichen Bauvorschriften  
*(Ursprünglicher Bebauungsplan mit den Änderungen 1 – 3. Da es sich bei der 4. Änderung um eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans für den Bereich Hauptstraße 42 handelt, wurde diese nicht beigefügt.)*
4. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Cover und Satzungen
5. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Deckblatt, M 1:500
6. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Bebauungsvorschriften (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)
7. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Begründung
8. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
9. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Erläuterungsbericht Schallschutztechnische Untersuchung, Juni 2019