

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2019/928	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.416	14. Januar 2020
Bau- und Umweltausschuss am 14.10.2019 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 24.10.2019 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>1. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Talvogtei Ost"</u> <u>a.) Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung nach § 13a BauGB</u> <u>b.) Billigung Planentwurf</u> <u>c.) Beschluss über die Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

- a.) den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen.
- b.) den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zu billigen.
- c.) die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Für das Grundstück Kirchplatz 7 (Flst.-Nr. 114, Gemarkung Kirchzarten) gibt es bereits seit einigen Jahren Überlegungen zur Neubebauung und Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung für den Innerort sowie innerhalb der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Talvogtei“. Die Gestaltungssatzung macht neben detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude auch Aussagen über die Wichtigkeit der Gebäudeeckpunkte und Platzwirkung.

Seit 2015 befassen sich die Gremien bereits intensiv mit der geplanten Neugestaltung des Areals Kirchplatz 7. Nach eingehender Diskussion im April 2015 sprach sich der Bau- und Umweltausschuss gegen eine vorliegende Investorenplanung zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern aus. Um eine rechtsmittelfähige Entscheidung zu erhalten, hat der Investor zu dieser Planung eine Bauvoranfrage bei der Unteren Baurechtsbehörde eingereicht. Baurechtlich musste das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, da kein Bebauungsplan den Bereich des Grundstücks umfasste.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2016 über die Bauvoranfrage beraten und diese abgelehnt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wurde ebenfalls versagt. Die Planung der Bauvoranfrage widerspricht der geltenden Gestaltungssatzung und läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, da es nicht der städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Planung der Gemeinde entspricht.

In gleicher Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei“ beschlossen. Geplant war die Erweiterung des Geltungsbereiches um den Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 114, Kirchplatz 7 und Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 71/1, Dorfbach. Aufgrund der Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, kam der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung nicht in Betracht.

Nach mehrfach geänderten Planunterlagen bzw. geänderten Fragestellungen wurde der Bauvorbescheid im April 2017 von der Unteren Baurechtsbehörde positiv beschieden und damit auch das gemeindliche Einvernehmen ersetzt. Die Gemeinde hat gegen den Bauvorbescheid Widerspruch eingelegt. Das Verfahren um den Rechtsstreit ist noch nicht abgeschlossen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei“ mit den örtlichen Bauvorschriften nicht als Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches durchzuführen, sondern einen eigenständigen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ aufzustellen. Dies ist darin begründet, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talvogtei“ und der Geltungsbereich der ehemals angedachten 4. Änderung nicht überlagern sowie auch auf die bestehenden rechtskräftigen Festsetzungen nicht Bezug genommen wird.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2017 wurde somit die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei“ beschlossen. Gleichzeitig fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Schließlich hat der Gemeinderat dann im Oktober 2017 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ gefasst. Der Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan traten nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 26.10.2017 in Kraft. Die öffentliche Bekanntmachung zum ergänzenden Bebauungsplanverfahren erfolgte am 23.11.2017.

Mit dem Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ soll die Attraktivität des Kirchplatzes durch eine qualitätsvolle Anbindung an die Talvogtei erhalten werden. Dabei wird für das Grundstück Kirchplatz 7 (Flst.-Nr. 114, Gemarkung Kirchzarten) eine maßvolle, architektonische und städtebauliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich unter Berücksichtigung des historischen Dorfkerns und der sensiblen Zugangssituation ermöglicht.

Folglich zum erteilten Bauvorbescheid wurde im August 2017 der Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern eingereicht. Die Planung des Bauantrags entsprach im Wesentlichen der Planung der Bauvoranfrage, wurde jedoch mehrfach durch aktualisierte Planunterlagen ergänzt bzw. ausgetauscht.

Beim Vorliegen der vollständigen Unterlagen zum Bauantrag war bereits der zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ maßgebend. Der Bauantrag hat die Festsetzungen des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ nicht berücksichtigt, die Planung hätte entsprechende Befreiungen vom Bebauungsplan sowie von der Gestaltungssatzung erfordert.

Um in dem laufenden Verfahren eine einvernehmliche und außergerichtliche Lösung zu finden, fand ein Abstimmungstermin bei der Unteren Baurechtsbehörde gemeinsam mit dem Bauherrn und der Gemeindeverwaltung statt. Die Gemeinde kam weiter auf den Vorhabenträger zu, sodass der Gemeinderat sich im November 2018, trotz vorhandener Abweichungen zu den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans, für die Realisierung des Vorhabens ausgesprochen hat. Wichtig bei dieser Entscheidung war insbesondere, dass die in der Gestaltungssatzung als charakteristisches Gestaltungsmerkmal des Haufendorfs besonders herausgehobenen und zu bewahrenden Gebäudeeckpunkte des Anwesens Kirchplatz 7 in der neuen Planung aufgenommen wurden und somit die Platzwirkung in diesem Bereich erhalten bleibt.

Um eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens zu erreichen, muss der Bebauungsplan nun angepasst werden. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für einen Innenentwicklungsbereich sind gegeben.

Der Planbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Talvogtei Ost“.

Herr Haug vom Planungsbüro FSP Stadtplanung wird in der Sitzung anwesend sein und die wesentlichen Punkte zur Änderung des Bebauungsplans nochmals ausführlich erläutern.

Auf den Inhalt von den folgend genannten Sitzungsvorlagen wird verwiesen (chronologische Reihenfolge):

- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 13.04.2015, Vorlage Nr.: 2015/119
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 13.07.2015, Vorlage Nr.: 2015/169
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 02.05.2016, Vorlage Nr.: 2016/318
- Gemeinderat (öffentlich) am 12.05.2016, Vorlage Nr.: 2016/318
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 02.05.2016, Vorlage Nr.: 2016/321
- Gemeinderat (öffentlich) am 12.05.2016, Vorlage Nr.: 2016/321
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 18.07.2016, Vorlage Nr.: 2016/385
- Gemeinderat (öffentlich) am 28.07.2016, Vorlage Nr.: 2016/385
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 05.12.2016, Vorlage Nr.: 2016/445
- Gemeinderat (öffentlich) am 20.12.2016, Vorlage Nr.: 2016/445
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 17.07.2017, Vorlage Nr.: 2017/569
- Gemeinderat (öffentlich) am 27.07.2017, Vorlage Nr.: 2017/569
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 11.09.2017, Vorlage Nr.: 2017/588
- Gemeinderat (öffentlich) am 21.09.2017, Vorlage Nr.: 2017/588
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 09.10.2017, Vorlage Nr.: 2017/587
- Gemeinderat (öffentlich) am 19.10.2017, Vorlage Nr.: 2017/587
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 06.11.2017, Vorlage Nr.: 2017/587
- Gemeinderat (öffentlich) am 16.11.2017, Vorlage Nr.: 2017/587
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 11.12.2017, Vorlage Nr.: 2017/631
- Gemeinderat (öffentlich) am 21.12.2017, Vorlage Nr.: 2017/631
- Sitzung beider Ausschüsse (nicht öffentlich) am 23.01.2018, Vorlage Nr.: 2018/664
- Gemeinderat (öffentlich) am 01.02.2018, Vorlage Nr.: 2018/664
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 07.05.2018, Vorlage Nr.: 2018/715
- Bau- und Umweltausschuss (nicht öffentlich) am 12.11.2018, Vorlage Nr.: 2018/807

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ sollen jeweils hälftig vom Vorhabenträger und der Gemeinde getragen werden (50% Vorhabenträger, 50 % Gemeinde). Hierzu wird derzeit eine Vereinbarung ausgearbeitet.

Anlagen

- 1_Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan „Talvogtei Ost“:
Cover, Satzungen, Plan Abgrenzung Geltungsbereich, Planzeichnung,
Bebauungsvorschriften, Begründung, Umweltbeitrag mit
artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung
- 2_Rechtskräftige Gestaltungssatzung für den Innerort
- 3_Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan – Cover, Stand 24.10.2019,
Version: 19.09.2019
- 4_Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan – Satzungen, Stand 24.10.2019,
Version: 19.09.2019
- 5_Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan – Planzeichnung,
Stand 24.10.2019, Version: 19.09.2019
- 6_Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan – Bebauungsvorschriften
(Planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften),
Stand 24.10.2019, Version: 19.09.2019
- 7_Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan – Begründung,
Stand 24.10.2019, Version: 19.09.2019