Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2020/178	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2020/74	24. Februar 2021
Bau- und Umweltausschuss am 25.01.2021 - nicht öffentlich - Bau- und Umweltausschuss am 22.02.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 04.03.2021 - öffentlich - Gemeinderat am 04.03.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; Bundeststraße 27, Flst. Nr. 20, Gemarkung Zarten	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

__ einstimmig
__ mit Stimmen
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltungen

__ lt. Beschlussvorlage
__ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Bundesstraße 27, Flst. 20, Gemarkung Zarten wurde ein Bauantrag zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage eingereicht.

In der nicht-öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 22.06.2020 wurde die Entwurfsplanung bereits vorgestellt. *Auf die Beratungsvorlage 2020/076 vom 10.06.2020 wird verwiesen.*

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich eine gemischte Baufläche aus.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben soll an das ehemalige Hofgut „Seppenhof“ und seiner früheren Komposition von mehreren Baukörpern anknüpfen. Das Bauvorhaben greift die lokale Tradition sowie den durch größere Hofensembles geprägten Charakter auf. Augenmerk hierbei wird auf die Integration in das Gesamtgefüge gelegt. Es soll ein breites Spektrum an qualitätsvollen Wohnungen in nachhaltiger Holzbauweise entstehen.

Geplant sind auf dem Grundstück drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage für insgesamt 23 Wohneinheiten zu errichten. Zu den Häusern im einzeln:

Haus A:
Haus A soll im westlichen Bereich des Grundstücks errichtete werden. Die Firsthöhe liegt bei 13,32 m. Es entstehen 9 Wohneinheiten verteilt auf 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss. In Richtung Westen entstehen drei Terrassen sowie vier Loggien in den Obergeschossen.

Haus B:
Haus B soll im östlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 13,32 m. Es entstehen 8 Wohneinheiten verteilt auf 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss. In Richtung Westen entstehen zwei Terrassen und in den Obergeschossen vier Loggien.

Die Zufahrt in die Tiefgarage liegt im Norden des Hauses B.

Haus C
Haus C soll im südlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 12,47 m. Es entstehen 6 Wohneinheiten verteilt auf 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss. In Richtung Süden entstehen sechs Loggien.

Spielplatz, Stellplätze
Der Spielplatz mit einer Größe von ca. 80 m² wird im Inneren der Wohngebäude errichtet.
In der Tiefgarage sind 31 Stellplätze geplant. Weitere 4 Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Die erforderliche Stellplatzzahl (1,5/WE) von 35 ist somit abgedeckt.

Ergänzender Sachverhalt vom 25.01.2021 (Bau- und Umweltausschusssitzung):

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 22.02.2021 soll über eine etwaige Veränderungssperre / Aufstellung eines Bebauungsplans im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Bundesstraße 27 beraten werden. Frau Burg von FSP Stadtplanung wird den Verfahrensumfang sowie die städtebaulichen und gestalterischen Handlungsspielräume eines Bebauungsplans aufzeigen; Herr Dr. Schöneweiß die rechtliche Einschätzung zum vorliegenden Bauantrag wie auch zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Veränderungssperre.

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 22.02.2021:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sprachen sich mehrheitliche dafür aus, im Rahmen des Gesamtortsentwicklungskonzepts Gestaltungsvorschriften / örtliche Bauvorschriften für den Ortsteil Zarten zu erarbeiten und ggf. in eine Satzung münden zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:
Planunterlagen (teilweise verkleinert)