Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2021/077	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2021/35	21. Juli 2021
Bau- und Umweltausschuss am 07.06.2021 - nicht öffentlich - Bau- und Umweltausschuss am 28.06.2021 - nicht öffentlich - Bau- und Umweltausschuss am 19.07.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 29.07.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; Freiburger Straße 7+9, Flst. Nr. 136, Gemarkung Kirchzarten	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses 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 die Grundstücke Freiburger Straße 7+9, Flst. Nr. 137/2 und 136 ging ein Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ein. Die Grundstücksgrenze der beiden Flurstücke entfällt, sodass es sich Zukünftig um ein Grundstück handelt (Flst. Nr. 136).

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans und muss somit nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Flächennutzungsplan weißt für diesen Bereich eine gemischte Bauchfläche aus.

Nach § 34 (1) 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Geplant ist, die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzt. Der Abbruch der bestehenden Gebäude wurde aktuell im Kenntnisgabeverfahren bei der Gemeinde eingereicht. Mit den Abbrucharbeiten kann der Bauherr voraussichtlich in Kürze beginnen.

Insgesamt sollen 19 Wohneinheiten, davon neun barrierefrei, sowie eine Gewerbeeinheit entstehen. Im vorderen Bereich des Grundstücks verläuft der geplante Baukörper straßenseitig. Der rückwertige Baukörper des geplanten Neubaus verläuft senkrecht zur Freiburger Straße. Beide Baukörper bilden eine geschlossen Einheit.

Der vordere, straßenseitige Baukörper wird mit einem Satteldach versehen. Die Firsthöhe des Baukörpers liegt bei ca. 13,47 m, die Traufhöhe bei ca. 9,47 m. Geplant sind 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss. Im Erdgeschoss zur Straße hin, ist, neben einer Wohneinheit, eine Gewerbeeinheit vorgesehen.

Der rückwertige Baukörper wird mit einem begrünten Flachdach errichtet, welches teilweise mit eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung versehen wird. Geplant sind auch hier 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Die Firsthöhe des Baukörpers beträgt ca. 11,93 m, die Traufhöhe liegt bei ca. 8,91 m.

Die Höhe des geplanten Neubaus überschreitet nicht wesentlich die Umgebungsbebauung. Die Geschossigkeit beträgt mind. ein Vollgeschoss mehr, als bei den umliegenden Grundstücken.

Weiter befindet sich das Grundstück teilweise im Hochwasserschutzgebiet HQ100. Der vordere Teil der Tiefgaragenzufahrt und drei Stellplätze südwestlich des Grundstücks befinden sich innerhalb dieses Schutzgebietes. In den Planunterlagen wurde hierfür eine Ausgleichsfläche auf dem Grundstück vorgesehen und die betroffenen Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Rasengittern hergestellt.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Für die geplanten 19 Wohneinheiten werden somit 29 Stellplätze erforderlich. Insgesamt werden 31 Stellplätze nachgewiesen, wovon sich 21 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage befinden. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Dietenbacher Straße.

Weitere Informationen zum Bauvorhaben können dem Erläuterungsbericht im Anhang entnommen werden.

Geänderte Planunterlagen vom 21.07.2021
Nach mehrfacher Diskussion im Bau- und Umweltausschuss wurde das Bauvorhaben nochmals umgeplant.

Anstelle der ursprünglich geplanten 19 Wohneinheiten sollen nun nur noch 16 Wohneinheiten realisiert werden. Somit entfallen auch vier der oberirdischen Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Weiter verringert sich die Länge des rückwertigen Baukörpers.

Finanzielle Auswirkungen:
x

Anlagen:
- Luftbild
- Auszug aus dem FNP
- Planunterlagen, teilweise verkleinert