

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/304	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/12	8. April 2016
Bau- und Umweltausschuss am 04.04.2016 Gemeinderat am 19.04.2016	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Nutzungsänderung im EG: bisher 2 Frühstücksräume - neu 1 Wohneinheit, Nutzungsänderung im OG: bisher Fremdenzimmer - neu Studentenapartments (Wohngemeinschaft); Dr.-Gremelsbacher-Str. 10</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

- der Nutzungsänderung im EG: bisher 2 Frühstücksräume – neu 1 Wohneinheit
- der Nutzungsänderung im OG: bisher Fremdenzimmer – neu Studentenapartments (Wohngemeinschaft)

mit der erforderlichen Befreiung gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Dr.-Gremmelsbacher-Str. 10 wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses und des Obergeschosses eingereicht.

Bisher befanden sich im Erdgeschoss zwei Frühstücksräume die nun als eine neue Wohneinheit genutzt werden sollen. Im Obergeschoss sollen aus Fremdenzimmern neue Studentenzimmer als Wohngemeinschaft entstehen.

Für das o.g. Grundstück ist nach dem Bebauungsplan „Kurgebiet“ ein Sondergebiet ausgewiesen. In diesem Sondergebiet sind zwei- bzw. dreigeschossige Wohngebäude nur dann zulässig, wenn mindestens 4 bzw. 8 Räume für Zwecke des Fremdenverkehrs ausgewiesen werden.

Diese Fremdenzimmer sollen nun durch dauerhaft bewohnte Studentenzimmer ersetzt werden. Eine entsprechende Befreiung vom Bebauungsplan wurde beantragt.

Der Planer begründet den Befreiungsantrag damit, dass in der Vergangenheit viele Neubauten ohne Fremdenzimmer geplant und errichtet wurden. Außerdem hat der ehemalige Charakter des Kurgebiets als Sondergebiet, vorwiegend für Kurgäste, keinen Bestand mehr. Im Laufe der letzten Jahrzehnte ist ein nahezu reines Wohngebiet entstanden.

Äußerlich gibt es nur geringe Veränderungen am Wohnhaus. Auf der Süd-West-Seite des Grundstücks werden lediglich zwei Fenster entfernt sowie ein Fenster zur Terrassentür vergrößert. Zusätzlich entsteht auf der Nord-West-Seite ein weiteres Fenster.

Für die drei Wohneinheiten und die Studentenzimmer sind insgesamt 7 Stellplätze erforderlich. Laut den Planunterlagen werden auf dem Grundstück 9 Stellplätze nachgewiesen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden in den Garagen nachgewiesen.

Anlagen

Auszug aus dem Bebauungsplan „Kurgebiet“
Planunterlagen (teilweise verkleinert)