Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2016/318	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 612.304	12. Mai 2016
Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2016 Gemeinderat am 12.05.2016	
Tagesordnungspunkt Bebauungsplan "Talvogtei" und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereichs) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, mit dem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB ein Verfahren zur 4. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereichs) des Bebauungsplans „Talvogtei“, für den künftigen Geltungsbereich des Bereich des Grundstück „Flurstück Nr. 114, Kirchplatz 7“, sowie Teilflächen des Grundstücks „Flurstück Nr. 71/1, Dorfbach“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, einzuleiten.

Die Anlagen aus der Bau- und Umweltausschusssitzung bleiben gleich!

Beratungsergebnis:

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

__ lt. Beschlussvorlage
__ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück „Kirchplatz 7“ gibt es seit einiger Zeit Überlegungen zur Neubebauung und Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich unserer rechtskräftigen Gestaltungssatzung und innerhalb der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (gemäß §§ 142, 143 BauGB) „Talvogtei““ („Sanierungssatzung Talvogtei“).

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 13. April 2015 (BV 2015 /119) und 13. Juli 2015 (BV 2015/ 169) wurde über die Neugestaltung des Areals „Kirchplatz 7“ beraten. Nach intensiver Diskussion sprach sich der Bau- und Umweltausschuss gegen die Investorenplanung aus.

Zwischenzeitlich wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern eingereicht. Die Planung entspricht weder den Planungs- und Sanierungszielen der Gemeinde, noch der in diesem Bereich geltenden Gestaltungssatzung.

In der rechtskräftigen Gestaltungssatzung ist insbesondere Folgendes festgeschrieben:

> *„…Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Satzungsgebietes als Teil eines historischen Haufendorfes mit seinen wechselnden Gebäudebreiten, unterschiedlichen Traufhöhen und Dachformen, unregelmäßigen Fluchten der Gebäudevorderkante, Untergliederungen der Straßen- und Platzräume zu bewahren. Insbesondere sollen diese typischen baulichen Gestaltungsmerkmale erhalten oder wieder aufgenommen und die Eigenart des Satzungsgebietes gesichert und gefördert werden.*
>
> *Bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung deshalb mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigten, sondern sich in städtebaulicher und baulicher Hinsicht mit Baukörper, Fassadengliederung, Werkstoffen und Farbe in den vorhandenen Baubestand einfügen….*
>
> *Gebäudetypen müssen so gestaltet sein, dass sie dem vorhandenen Bestand entsprechen.*
>
> *Jeder Baukörper muss als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein und muss sich in seinen Maßen und Proportionen in die vorhandene bzw. durch diese Satzung angestrebte Erscheinung der Umgebung einfügen….“*
>
> *Das Bild des Ortskerns Kirchzartens ist erhaltenswert. Die Satzung soll dieses Bild schützen und weiterentwickeln…*
> *Im Übrigen wird das Ortsbild in erster Linie von der alten Pfarrkirche mit dem Pfarrhaus und dem Rathaus mit dem ihn umgebenden Kirch- und Marktplatz bestimmt…*
> *Die unregelmäßige Anordnung der Häuser, hervorgerufen durch Siedlungsstruktur und die Bauvorschriften, bildet ein typisches Merkmal*

Alt-Kirchzartens. Die Häuser bilden keine einheitliche Straßenflucht. Auch soweit Häuser aneinandergebaut sind, lassen sich meist die einzelnen Baukörper erkennen. Die Betonung der individuellen Baukörper und die Unregelmäßigkeiten der Anordnung sind zu erhalten….

Einzelgebäude sollen auch bei Um- und Neubauten Einzelgebäude bleiben. Ein Aneinanderwachsen oder –bauen, auch durch An- und Zwischenbauten oder Nebenanlagen, ist unerwünscht. Die Lücken zwischen den einzelnen Baukomplexen sollen in der vorhandenen Breite erhalten bleiben, die Gebäudekanten nicht ausdehnend verschoben werden….

Die Häuser, auch die der alten Dorfmitte, hatten eine klare Gliederung… Die Gliederungsstrukturen sollen erhalten bleiben und sich auch bei Neuanlage wiederspiegeln."

In der Gestaltungssatzung werden die bestehenden Gebäudekanten des Anwesens „Kirchplatz 7" als wichtige Eckpunkte herausgehoben. Der Bereich auf der Ostseite des Grundstückes wird als „guter Straßen bzw. Platzraum" bescheinigt.

Auch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg hob in seiner Stellungnahme zur Gestaltungssatzung hervor, dass das historische Ortsbild im Bereich der Talvogteistraße zwischen Kirche und Talvogtei noch besonders geschlossen erhalten ist und hier besonderer Wert auf die Erhaltung des Erscheinungsbildes gelegt werden sollte.

Mit der „Sanierungssatzung Talvogtei" sollen unter anderem die denkmalgeschützten Ortsstrukturen und Bausubstanzen erhalten werden, die Attraktivität des Gebiets und des Wohnumfelds sowie die Aufenthaltsqualität durch Behebung der Wohnumfeldmängel gesteigert und die Leerstände beseitigt werden.

Die Attraktivität des Kirchplatzes muss durch eine qualitätsvolle Anbindung an die Talvogtei erhalten bleiben. Um für den Bereich des Areals „Kirchplatz 7" eine maßvolle, architektonisch und städtebaulich anspruchsvolle Nachverdichtung (im bestehenden Siedlungsbereich) zur Stärkung der Innenentwicklung – unter Berücksichtigung des historischen Dorfkerns und der sensiblen Zugangssituation zur Talvogtei – zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan „Talvogtei" um den Bereich des Grundstücks „Flurstück Nr. 114, Kirchplatz 7", sowie Teilflächen des Grundstücks „Flurstück Nr. 71/1, Dorfbach" erweitert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die typischen Gestaltungselemente der Talvogtei als sanierungsrechtliche Vorstellung der Gemeinde auch planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem sollen mit der Erweiterung des Bebauungsplans auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst barrierefreie (ebene) Wegeverbindung von der Hauptstraße entlang des Dorfbachs bis zur Talvogtei geschaffen werden.

Der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet „Talvogtei" (vgl. § 144 Abs. 1 BauGB) gesetzlich ausgeschlossen (vgl. § 14 Abs. 4 BauGB).

Anlage
- Lageplan mit dem aktuellen und künftig erweiterten Geltungsbereich
- Gestaltungssatzung mit Begründung

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:
Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung dafür ausgesprochen, zur Sicherung der Planung, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung (Erweiterung des Geltungsbereichs) des Bebauungsplans zu fassen.