

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/321	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen Kirchplatz 7	12. Mai 2016
Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2016 Gemeinderat am 12.05.2016	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage, Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern, Kirchplatz 7</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

- das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zur Neubebauung des Grundstücks Kirchplatz 7 wird nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB versagt
- die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 145 Abs. 2 BauGB BauGB wird versagt.

Das Bauvorhaben widerspricht der geltenden Gestaltungssatzung und läuft den Sanierungszielen und den künftigen Planungszielen der Gemeinde zuwider.

Die Anlagen aus der Bau- und Umweltausschusssitzung bleiben gleich und wurden um die Sanierungssatzung „Talvogtei“ ergänzt!

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, die neben detaillierten Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude auch Aussagen über die Wichtigkeit der Gebäudeeckpunkte und Platzwirkung trifft. Weiter liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (gemäß §§ 142, 143 BauGB) „Talvogtei““ („Sanierungssatzung Talvogtei“).

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 13.04.2015 (BV 2015 /119) und 13. Juli 2015 (BV 2015/ 169) wurde eingehend 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 nicht der in diesem Bereich geltenden „Gestaltungssatzung“.

Außerdem läuft das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider da es nicht den städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Planung der Gemeinde entspricht.

Die „Sanierungssatzung Talvogtei“ dient unter anderem dem Erhalt der denkmalgeschützten Ortsstrukturen und Bausubstanz. Das bestehende Gebäude auf dem Baugrundstück ist selbst zwar voraussichtlich nicht denkmalgeschützt, weist aber für die Talvogtei typische Gestaltungselemente auf (Wichtigkeit der Gebäudeeckpunkte und Platzwirkung des historischen Kern des Haufendorfs Kirchzarten mit seinen wechselnden Gebäudebreiten und unregelmäßigen Fluchten der Gebäudevorderkante).

Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unter anderem) nur zulässig, wenn es sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die Besonderheit und charakteristische Eigenheit dieses städtebaulichen Bereichs liegt hier in den historischen und kulturellen Eigenschaften begründet und verleiht ihm eine herausragende Prägung. Die geltende Gestaltungssatzung trifft hierüber bereits weitergehende Aussagen.

Das Bauvorhaben ist insoweit mit den typischen Gestaltungselementen der Lage der Gebäudeeckpunkte und den unregelmäßigen Fluchten der Gebäudevorderkante nicht zu vereinbaren. Dadurch fügt sich das Bauvorhaben (aufgrund der Größe der Grundfläche und der räumlichen Lage) auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ein. Die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche des Kirchplatz beabsichtigte Bebauung im vorderen Bereich entspricht hinsichtlich ihrer Lage nicht der Umgebungsbebauung, die über die genannten typischen Gestaltungselemente verfügt.

Zudem hat der Gemeinderat für das betroffene Grundstück einen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf die Beratungsvorlagen 2016/318 (Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans „Talvogtei“) wird verwiesen. Mit dem Bebauungsplan sollen die typischen Gestaltungselemente der Talvogtei als sanierungsrechtliche Vorstellung der Gemeinde auch planungsrechtlich gesichert werden. Die Verwirklichung des Vorhabens würde diesen planungs- und sanierungsrechtlichen Vorstellungen der Gemeinde zuwider laufen.

Anlage:

Planunterlagen, verkleinert
Sanierungssatzung „Talvogtei“

Ergänzender Sachverhalt:

Das Thema Zufahrt muss im weiteren Verfahren noch geprüft werden.