

Gemeinde Kirchzarten

BESCHLUSSVORLAGE

☐ öffentlich

☒ nichtöffentlich

Amt / Aktenzeichen
FB5/Sitzungen/BA/

Datum: 6. Oktober 2014

☐ Finanz-, Verwaltungs-, Touristik- und Kulturausschuss

☒ Bau- und Umweltausschuss

☐ Gemeinderat

13. Oktober 2014

21. Oktober 2014

Tagesordnungspunkt 5b /

Stellungnahme zur Bauvoranfrage, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Stegener Straße 4

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit der vorgelegten Fragestellung / Planung nach § 34 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Das Grundstück Flst. Nr. 352/11, Stegener Straße 2 befindet sich im Eigentum des „Bundeseisenbahnvermögens“. Eine Teilfläche des Grundstücks ist mit dem denkmalgeschützten, ehemaligen Bahnwärterhäuschens bebaut.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob eine **Ergänzung der vorhandenen Bebauung** mit einem neuen Baukörper denkbar ist, ob das geplante Objekt mit **drei Vollgeschossen** ausgeführt werden darf und ob eine **weitere Zufahrt für den Neubau von der Stegener Straße** aus denkbar ist. Das denkmalgeschützte Gebäude soll erhalten bleiben.

Für den Bereich dieses Grundstückes gibt es einen Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 1998. Da dieser Bebauungsplanentwurf jedoch nicht fortgeführt wurde, ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben 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.

Die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. zur Weiterführung des Bebauungsplanentwurfs.

Das Bauvorhaben wurde bereits mit dem Kreisbaumeister vorbesprochen. Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner Kubatur in die bereits vorhandene Umgebungsbebauung ein. Das Landratsamt sieht die Bauvoranfrage als genehmigungsfähig an.

Hinsichtlich der zusätzlichen Zufahrt für den Neubau von der Stegener Straße wurde mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde Rücksprache gehalten. Die zusätzliche Zufahrt wird ebenfalls als unproblematisch angesehen.

Die Nachbarteilnahme wird durchgeführt.

Anlagen:

Erläuterungsbericht

Planunterlagen

Fotos der Umgebungsbebauung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Bauvoranfrage

Neubebauung Stegener Str. 2, 79199 Kirchzarten

Bauherr: Bundeseisenbahnvermögen Karlsruhe

Ausgangslage / Allgemeine Beschreibung

Das auf dem Grundstück bestehende „Bahnwärterhaus“ steht als Kulturdenkmal unter besonderem Schutz der Denkmalschutzbehörde.

Auszug aus der Stellungnahme vom 03.04.2003: ,

„Das Gebäude ist im Zusammenhang mit dem Bau der Höllentalbahn entstanden und stellt wie auch der benachbarte Bahnhof oder die weiteren an der Strecke liegenden Bahnwärterhäuser aus wissenschaftlichen, vor allem verkehrs- und baugeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal dar. Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen Wertes im öffentlichen Interesse.“

Ergänzend zu diesem vorhandenen Bauwerk soll eine weitere Baumaßnahme auf dem o. g. Grundstück realisiert werden.

Das Grundstück liegt im Innenbereich, jedoch nicht im Gebiet eines gültigen Bebauungsplans.

Umfeld

Das Grundstück befindet sich nördlich angrenzend an die Höllentalbahnlinie am Übergang zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet.

Die umliegenden Häuser sind mit Satteldächern ausgeführt und haben zwei bis drei Vollgeschosse.

Städtebau

Eine ergänzende Bebauung soll sich in den Abmessungen gemäß §34 BauGB an die umgebende Bebauung anpassen und die Flucht des vorhandenen Baukörpers entlang der Jakob-Saur-Str. aufnehmen. Der Neubau sollte durch eine Zäsur, z. B. Treppenhaus, gegliedert werden, um die Baumasse maßstäblich in die Umgebung einzugliedern.

Auch soll die Nutzung des vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden, Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Ein gebührender Abstand sollte gewahrt werden.

Hochbau

Der geplante Neubau soll als dreigeschossiger Baukörper errichtet werden. Die Trauf- und Firsthöhen werden den umliegenden Gebäuden angepasst. Das Dach ist als Satteldach geplant.

Die Fassadengestaltung wird modern, aber schlicht ausgeführt werden, auch hier ist auf eine homogene Einfügung in das bestehende Umfeld zu achten.

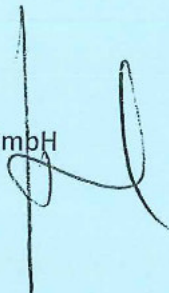
Allgemeines / Fazit

Wir bitten Sie, die beantragte Bauvoranfrage positiv zu bewerten und zu genehmigen:

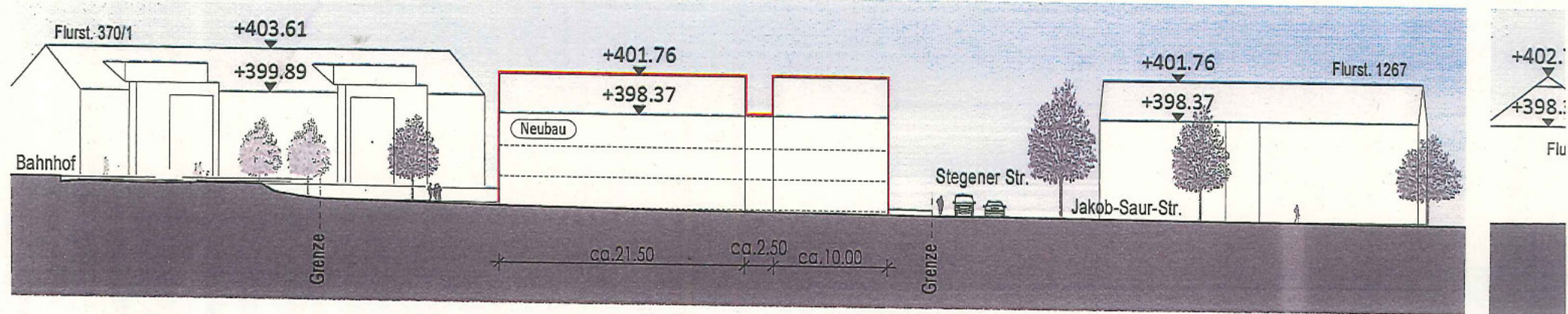
1. Ist eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung mit einem neuen Baukörper in der dargestellten Form denkbar?
2. Kann das geplante Objekt mit drei Vollgeschossen, wie im Umfeld vorhanden, ausgeführt werden?
3. Ist eine weitere Zufahrt für den Neubau von der Stegener Str. aus denkbar?

Dipl.-Ing. Tobias Hahlbrock
Herlitzius & Hahlbrock Architekten GmbH

Kirchzarten, den 01.06.2014

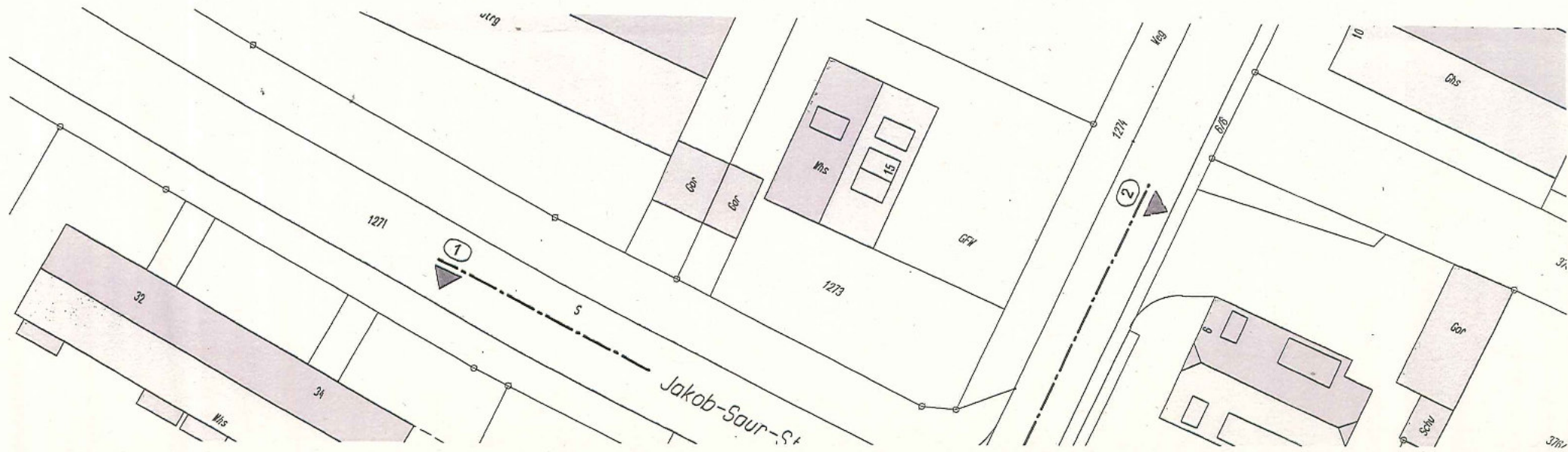


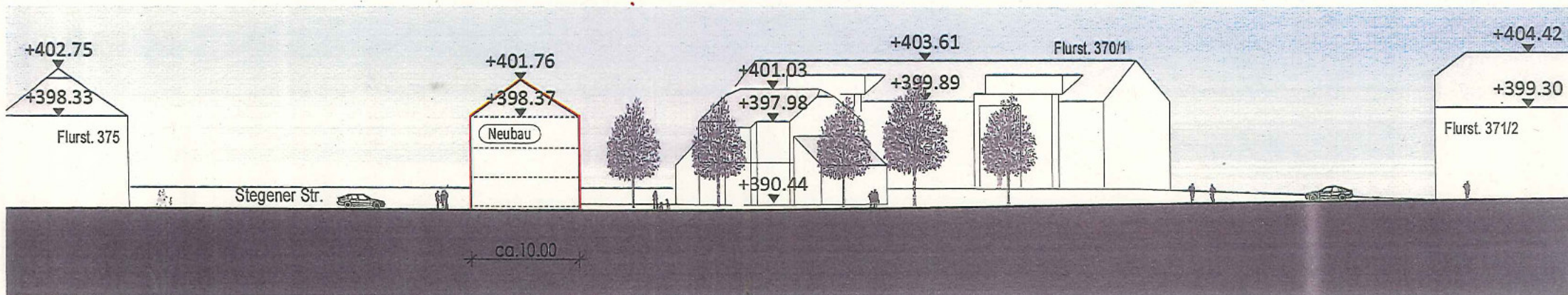




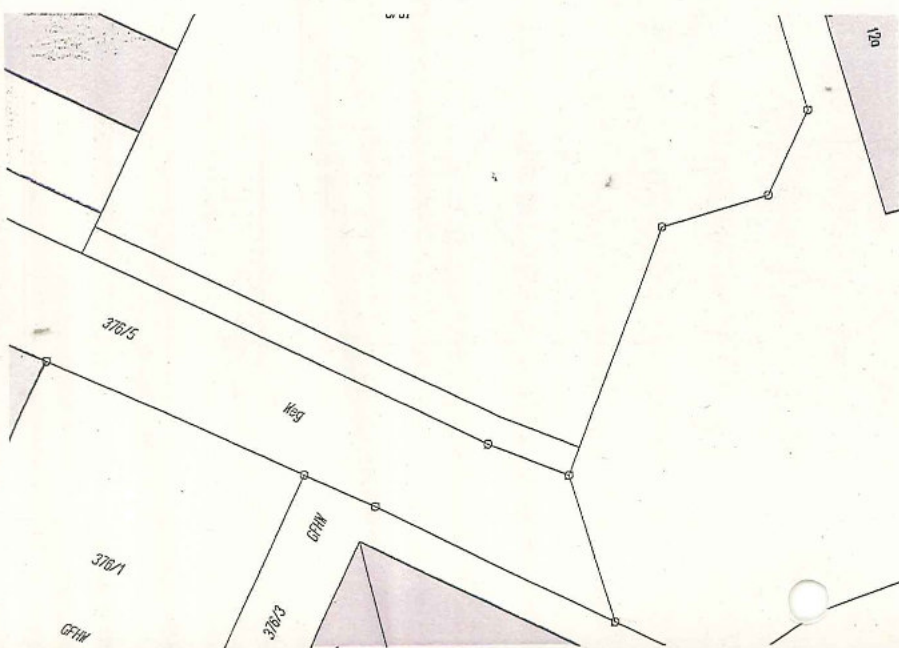
SCHNITT/ANSICHT 1-1 1:500

SCHN





SCHNITT/ANSICHT 2-2 1:500





BESTAND FL.-ST. NR. 1273



BESTAND FL.-ST. NR. 370/1



BESTAND FL.-ST. NR. 405/6



BESTAND FL.-ST. NR. 1267