

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2017/588	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/43	13. September 2017
Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 21.09.2017 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau von 2 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit Tiefgarage; Kirchplatz 7</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Das Bauvorhaben zum Neubau von 2 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit Tiefgarage abzulehnen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird versagt.
2. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 145 Abs. 2 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigung) zum Bauantrag wird versagt.
3. Die eigentumsrechtliche Zustimmung zur Erschließung des Grundstücks Kirchplatz 7 (Flst.-Nr. 114) über das gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 71/1 wird versagt.

Die Anlagen aus der Bau- und Umweltausschusssitzung bleiben gleich.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Die Bebauung des Grundstücks Kirchplatz 7 beschäftigt den Gemeinderat in Kirchzarten bereits seit geraumer Zeit.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, die detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und über die Wichtigkeit von Gebäudeeckpunkten und Platzwirkung trifft. Die Gestaltungssatzung wurde für den Ortskern erlassen, da dieses Gebiet wegen seiner geschichtlichen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung einen besonderen Schutz verlangt. Gleichzeitig liegt das Grundstück im Bereich der Sanierungssatzung „Talvogtei“ (gem. §§ 142, 143 BauGB).

Im vergangenen Jahr wurde für das Grundstück Kirchplatz 7 bereits eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage eingereicht. Der Gemeinderat fasste hierzu in seiner öffentlichen Sitzung folgenden Beschluss (**siehe BV 2016/445 vom 20.12.2016**):

1. Ist die Bebauung als Wohnbebauung zulässig? Nein
2. Sind die beiden Gebäude in Ihrer Grundfläche genehmigungsfähig? Nein
3. Sind die beiden Gebäude in Ihrer Lage genehmigungsfähig? Nein
4. Ist das gemeinsame Treppenhaus zwischen den Gebäuden einschließlich Flachdach genehmigungsfähig? Nein
5. Ist das geplante Sockelgeschoss (Tiefgarage) in der Grundfläche genehmigungsfähig? Nein
6. Ist die geplante Firsthöhe von Baukörper 1 mit 398,90 MüNN genehmigungsfähig? Nein
7. Ist die geplante Firsthöhe von Baukörper 2 mit 396,875 MüNN genehmigungsfähig? Nein
8. Sind die geplanten Dachneigungen von 45 ° genehmigungsfähig? Nein

Das erforderliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zu Ziffer 1 bis 8 der Bauvoranfrage wurde versagt. Weiter hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung auch die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 145 Abs. 2 BauGB zu Ziff. 1 bis 8 der Bauvoranfrage versagt.

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. Insoweit muss das Ortsbild eine gewisse Eigenheit haben, die dem Ortsbild eine aus dem üblichen herausragende Prägung verleiht. Hierbei können historische oder kulturelle Eigenschaften die Besonderheit und charakteristische Eigenheit eines städtebaulichen Bereichs begründen. Diese typischen Gestaltungselemente liegen hier vor und sind auch Inhalt der Gestaltungssatzung geworden, mit der das Bauvorhaben nicht zu vereinbaren ist.

Die einschlägige Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB) darf nach § 145 Abs. 2 BauGB unter anderem nur dann versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Zielen und Zwecken der Sanierung laufen Vorhaben zuwider, die nicht der städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Planung der Gemeinde entsprechen. Dies ist hier der Fall.

Das Bauvorhaben widerspricht der geltenden Gestaltungssatzung und läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, da es nicht der städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Planung der Gemeinde entspricht.

Die Sanierungssatzung 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 Kerns des Haufendorfs Kirchzarten mit seinen wechselnden Gebäudebreiten und unregelmäßigen Fluchten der Gebäudevorderkante).

Der Gemeinderat hat daher im Mai 2016 einen Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Talvogtei“ mit örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücke Flst.-Nr. 114 (Kirchplatz 7) und Teile von Flst.-Nr. 71/1 (Dorfbach) gefasst (**siehe BV 2016/318 vom 12.05.2016**). Eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung konnte aufgrund der Lage im formlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht erlassen werden.

Die Gemeinde hat sich in diesem Jahr dazu entschlossen, die 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Talvogtei“ mit örtlichen Bauvorschriften nicht als Änderung bzw. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Talvogtei“ durchzuführen, sondern einen eigenständigen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des eigenständigen Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ entspricht dem räumlichen Umgriff der angedachten 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Talvogtei“. Für den eigenständigen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ wurde in der Gemeinderatsitzung am 27.07.2017 ein eigener Aufstellungsbeschluss gefasst (**siehe BV 2017/569 vom 27.07.2017**). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die typischen Gestaltungsvorschriften der Talvogtei als sanierungsrechtliche Vorstellung der Gemeinde auch planungsrechtlich gesichert werden.

Auf den Inhalt sämtlicher Beratungsvorlagen wird verwiesen.

Der Bauvorbescheid wurde im April dieses Jahres von der Unteren Baurechtsbehörde positiv beschieden, sodass nun folglich zur Bauvoranfrage aktuell der Bauantrag zum Neubau von 2 Mehrfamilien-Wohnhäusern mit Tiefgarage eingereicht wurde.

Nach erster Prüfung entspricht das Bauvorhaben in seinen Maßen der Planung der Bauvoranfrage. Nach der Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für die geplanten Wohneinheiten sind 23 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 2 oberirdische Stellplätze geplant, sodass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen des Grundstücks Kirchplatz 7 war in der Bauvoranfrage über das Grundstück Flst.-Nr. 113 geplant. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum und es liegt keine Widmung für den öffentlichen Verkehr vor. Die Erschließung war somit nicht öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Erschließung des Grundstücks bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage wurde im Bauantrag umgeplant und soll nun von der Ostseite über den Kirchplatz und das Teilgrundstück Flst.-Nr. 71/1 der Gemeinde Kirchzarten erfolgen. Bei diesem Grundstück handelt es sich um einen Teil des Gewässergrundstücks „Dorfbach“,

welches zwischen der Talvogteistraße und der Brücke zu den Anwesen Talvogteistraße 1 und 1a liegt.

Für das Gemeindegrundstück Flst.-Nr. 71/1 liegt keine Widmung für den öffentlichen Verkehr vor. Die Zufahrt zum Baugrundstück Flst.-Nr. 114 (Kirchplatz 7) ist nicht gesichert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ wird die Erschließung des Grundstücks Kirchplatz 7 über das gemeindeeigene Grundstück Flst.-Nr. 71/1 planungsrechtlich gesichert sein.

Anlagen

1. rechtskräftige Gestaltungssatzung
2. Sanierungssatzung Talvogtei
3. Übersichtsplan künftiger Geltungsbereich Bebauungsplan „Talvogtei Ost“
4. Planunterlagen (teilweise verkleinert)