

Niederschrift

Ortschaftsrat Grötzingen

öffentlich

13. März 2024, 19 bis 20.50 Uhr

Herbert-Schweizer-Haus Begegnungsstätte Grötzingen,
Niddastraße 9, 76229 Karlsruhe

Vorsitzende Ortsvorsteherin Karen Eßrich

Protokollführer Daniel Heiter

Urkundspersonen Ortschaftsrat Thorsten Daubenberger, Ortschaftsrat Daniel Siegele

Anwesende Referierende: Frau Dederer (Stadtplanungsamt), Herr Müller (Gartenbauamt), Herr Trenkel (EnBW AG) alle TOP 1-4

Anwesenheit: 16 von 18 Mitgliedern des Ortschaftsrates anwesend

Ortschaftsrat Hans Ritzel (entschuldigt), Ortschaftsrat Niels Dürr (entschuldigt)

8.2 | Bauantrag Augustenburgstraße 102

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: Augustenburgstraße (Tunnel B10) / Stadtbahn Berghausen, Wiesenäckerweg.

§30 (1) BauGB: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Auf dem Grundstück soll eine Gewerbehalle, unterteilt in vier einzelne, selbstständige Einheiten, errichtet werden.

Das Vorhaben Gewerbehalle ist mit den Festsetzungen des dort maßgeblichen Bebauungsplans grundsätzlich vereinbar.

Allerdings wird die zulässige Grundflächenzahl (im Bebauungsplan angegeben mit 0,8) deutlich überschritten.

Demnach wäre bei der maßgebenden Grundstücksfläche (2.026 Quadratmeter) eine Überbauung des Grundstückes von 1.215 Quadratmetern, einschließlich aller abzugsfähigen Flächen, die sich aus den §§ 19, 21a BauNVO 1990 ergeben, zulässig.

Tatsächlich werden aber 1.748 Quadratmeter in Anspruch genommen. Dies entspricht einer Überschreitung um rund 44 Prozent.

Aufgrund dieses Umstandes hat die Bauherrenschaft einen Antrag auf Ausnahme von der festgelegten Grundflächenzahl gestellt (vgl. § 31 Absatz 2 BauGB).

Demnach kann nach § 31 Absatz 2 Nr. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im vorliegenden Fall ist durch die Vorschrift intendiert, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln.

Die Bauherrenschaft beabsichtigt als Kompensation der Grundflächen-Überschreitung alle geplanten Stellplätze mittels Rasengittersteinen herzustellen, um die Versickerungs-Fähigkeit des Bodens zu erhalten.

Zudem werden Bäume angepflanzt und eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Aus Sicht der Ortsverwaltung erscheint die Grundflächenzahl-Überschreitung aus oben genannten Gründen und unter Rücksichtnahme der nachbarlichen Situation im Gewerbegebiet (ebenfalls Gewerbehallengebäude) vertretbar.

Behandlung im Ortschaftsrat

Ortsvorsteherin EBrich erläutert, dass die beabsichtigte Gewerbehalle in der Augustenburgstraße 102 wesentlich größer geplant werde als nach Bebauungsplan-Vorgaben vorgesehen sei. Die Halle auf dem Nachbargrundstück sei allerdings auch von der Grundflächenzahl des Bebauungsplans befreit worden. Das Stadtplanungsamt habe mitgeteilt, dass die Maßgabe des Bebauungsplans untypisch für Gewerbegebiete sei. Daher sei eine Freistellung von der Regelung des Bebauungsplans unbedenklich.

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger sagt, dass eine Photovoltaikanlagen-Pflicht bei Neubauten herrsche. Die Rasengitterstein-Flächen seien verhältnismäßig klein. Sie schlägt vor, dass für die überschrittenen Flächen Dachbegrünungen als Kompensation angelegt werden.

Ortschaftsrat Fischer gibt zu bedenken, dass der Eigentümer der Halle verpflichtet sei, bis spätestens Ende nächstes Jahr die Halle errichtet zu haben, damit Fördermittel in Anspruch genommen werden könnten. Man sollte dem Bauherrn nicht weitere Hürden auferlegen.

Ortschaftsrat Schuhmacher merkt an, dass das Grundstück momentan größtenteils versiegelt sei. Es wüchse auf dem Grundstück ohnehin nichts. Aus diesem Grund sei es zu begrüßen, dass dort eine geordnete Situation mit einer Halle entstünde. Eine Auflage für eine Dachbegrünung erscheine aus seiner Sicht nicht geboten.

Ortschaftsrat Siegele fragt, ob der Beschluss zugunsten der Dachbegrünung abgeändert werde oder wie ursprünglich vorgesehen bestehen bleibe.

Ortsvorsteherin EBrich antwortet, dass über den Beschlussantrag wie in der Vorlage genannt abgestimmt werde. Sie werde den Aspekt mit der Dachbegrünung als Anregung an das Bauordnungsamt weiterleiten. Das zuständige Fachamt entscheide ohnehin letztgültig, welche Auflagen der Bauherr zu erfüllen habe.

Beschluss des Ortschaftsrates

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Verwaltung und dem Bauantrag mit 13 Ja- bei 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung zu.

gez. Ortsvorsteherin Karen Eßrich
Sitzungsleitung

gez. Daniel Heiter
Protokollführung

gez. Ortschaftsrat Thorsten Daubenberger
Urkundsperson

gez. Ortschaftsrat Daniel Siegele
Urkundsperson