



Niederschrift

Ortschaftsrat Grötzingen

öffentlich

24. April 2024, 19 bis 22.20 Uhr	Herbert-Schweizer-Haus Begegnungsstätte Grötzingen, Niddastraße 9, 76229 Karlsruhe
----------------------------------	---

Vorsitzende Ortsvorsteherin Karen Eßrich

Protokollführer Daniel Heiter
Urkundspersonen Ortschaftsrätin Renate Weingärtner, Ortschaftsrat Jürgen Schuhmacher
Anwesende Referierende: Frau Sigrun Hüger (Stadtplanungsamt) zu TOP 2, Frau Simone Allinger (Wirtschaftsförderung) & Herr David Leibrich (Stadtplanungsamt) zu TOP 3, Frau Verena Stricker (Regierungspräsidium Karlsruhe) & Herr Johannes Niederstraßer (Umweltamt) zu TOP 4, Herr Bernhard Eldracher (Liegenschaftsamt) zu TOP 8

Anwesenheit: 15 von 18 Mitgliedern des Ortschaftsrates anwesend

Ortschaftsrat Niels Dürr (entschuldigt), Ortschaftsrat Hans-Peter Fettig (entschuldigt), Ortschaftsrätin Veronika Pepper (entschuldigt)

9.6 | Bauantrag Am Grafenacker 6 Vorlage Nr. 2024/0412

Ausbau und Umnutzung des Garagendachgeschosses zu Wohnraum Am Grafenacker 6, FlstNr.: 10052

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 594 Hofäcker II

§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.

Die Bauherrschaft beabsichtigt Ausbau und Umnutzung des Garagendachgeschosses zu Wohnraum.
Es wird der Bau von zwei Zimmern (17,93 und 20,24 Quadratmeter) sowie einem Flur mit Kochnische und einem Bad sowie kleinen Abstellraum beabsichtigt.
Wegen der beabsichtigten Schaffung von Wohnraum wird von folgenden Festsetzungen oder Bauvorschriften und in folgendem Umfang werden Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen nach § 31 BauGB / § 56 LBO beantragt:
Geschossflächenüberschreitung
Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten
Überschreitung der Abstandsflächen

Die zulässige Nutzung ist um 31% überschritten, davon in Vollgeschossen um 16%.

Nach außen hin ist jedoch keine Änderung erkennbar.

Was die Dacheinschnitte angeht, besagt der Bebauungsplan, dass diese bei einer Hauseinheit einheitlich gestaltet werden sollen und nicht mehr als die Hälfte einer Dachfläche einnehmen. Wenn man das Garagendach als eine Hauseinheit sieht, sind die Dacheinschnitte einheitlich und damit genehmigungsfähig.

Gem. § 37 Abs. 3 LBO ist bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt, kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

Die Gebäudeseite mit den geplanten, zusätzlichen Dachfenstern liegt gegenüber einem Garagenhof. Hierdurch ist keine etwaige Beeinträchtigung durch neue Sichtverbindungen zum gegenüberliegenden Nachbargrundstück gegeben.

Anstatt einer Wohneinheit entstehen nunmehr zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück.

Aus Sicht der Ortsverwaltung bestehen keine Versagensgründe.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Verwaltung und dem Bauantrag einstimmig zu.

gez. Ortsvorsteherin Karen Eßrich
Sitzungsleitung

gez. Daniel Heiter
Protokollführung

gez. Ortschaftsrätin Renate Weingärtner
Urkundsperson

gez. Ortschaftsrat Jürgen Schuhmacher
Urkundsperson