



Niederschrift

Ortschaftsrat Grötzingen

öffentlich

22. Januar 2025, 19 bis 19.50 Uhr

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

Vorsitzender Dienstältester Ortschaftsrat Kurt Fischer
unterstützt durch die stellvertretende Ortsvorsteherin Veronika Pepper

Protokollführer Daniel Heiter

Urkundspersonen Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger, Ortschaftsrat Hans-Peter Fettig

Anwesenheit: 18 von 18 Mitgliedern des Ortschaftsrates anwesend

7.1 | Bauantrag Augustenburgstraße 10 Vorlage Nr.: 2024/1193

Erläuterung

Auf dem Grundstück Augustenburgstraße 10 (ehemaliges Hotel-Restaurant "Zum Schwanen") soll ein Mehrfamilienhaus mit neun Tiefgaragen-Stellplätzen errichtet werden. Es wird eine Befreiung von dem Bebauungsplan Nr. 694a „Augustenburgstraße (Tunnel B 10, Stadtbahn Berghausen, Wiesenäckerweg)“ beantragt.

Zum einen soll von der Dachform des Satteldachs abgewichen, zum anderen die festgesetzte Grundfläche durch den Bau der Tiefgarage überschritten werden.

Daher wird eine Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) beantragt.

Da in der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 22. November 2024 einvernehmlich mit den anwesenden Vertretern aus Gemeinderat und Verwaltung befürwortet wurde, das Staffelgeschoss analog zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung mit Flachdach als PV-Gründach auszubilden, sollte der Befreiung vonseiten des Ortschaftsrates zugestimmt werden.

Der im Bau der ausreichend dimensionierten Tiefgarage begründeten Überschreitung der festgesetzten Grundfläche sollte ebenso zugestimmt werden, da sich auch hier der Gestaltungsbeirat positiv ausgesprochen hat.

Die für die Beurteilung des Vorhabens maßgebliche Grundstücksfläche beträgt insgesamt 583 m².

Für die bauliche Nutzung des Grundstücks werden insgesamt 583 m² (setzt sich zusammen aus 365,39 m² Haus und Stellplätze+Zufahrt 217,61 m²) in Anspruch genommen. Es wird also vollständig bebaut.

Die zulässige Nutzung beträgt hingegen 466,40 m², was eine Überschreitung von 116,60 m² beziehungsweise 25 % darstellt.

Die Geschossflächen betragen 911,01 m² (EG 303,67 m², 1. OG 303,67 m², 303,67 m², DG ist kein Vollgeschoss), wobei es zu Geschossfläche und Baumasse keine Angaben im Bebauungsplan gibt.

Aus Sicht der Ortsverwaltung ist der Bauantrag inklusive der beantragten Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften genehmigungsfähig, da es sich verhältnismäßige Überschreitungen der Bebauungsplanvorgaben handelt und der Gestaltungsbeirat hier sein positives Votum bei der jüngsten Konsultation abgegeben hat.

Die Ziele des Bebauungsplans werden nicht beeinträchtigt, im Übrigen erfüllt das Vorhaben die baurechtlichen Bestimmungen.

Behandlung im Ortschaftsrat

Ortschaftsrat Fischer berichtet, dass die Nachbarn Einspruch beim Bauordnungsamt erhoben hätten, da beim Abbruch des Gebäudes die Standsicherheit der Nachbar-Hauswand zum genannten Baugrundstück verschlechtert worden sei. Es hätte sich um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex gehandelt. Die Wände würden beim beantragten Bauvorhaben nunmehr nicht mehr verbunden werden, sodass ein Spalt zwischen den Gebäuden bestünde.

Zudem solle noch eine Bodenplatte auf dem Grundstück Augustenburgstraße 10 abgebrochen werden, die den genannten Effekt verstärken könnte.

Er rate daher von der Zustimmung ab.

Beschluss des Ortschaftsrates:

Der Ortschaftsrat stimmt mit 13 Ja-Stimmen bei einer Nein-Stimme und 4 Enthaltungen der Stellungnahme der Verwaltung und dem Bauantrag zu.