



Niederschrift

Ortschaftsrat Grötzingen

öffentlich

19. Februar 2025, 19 bis 20 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 Lisa Knauer, Ortschaftsrat Thorsten Daubenberger

Anwesenheit: 18 von 18 Mitgliedern des Ortschaftsrates anwesend

5.3 Bauvoranfrage Nutzungsänderung Durlacher Straße 8 Vorlage Nr.: 2025/0128

Grundstück Durlacher Straße 8

Flurstück 8857

Vorhaben Voranfrage: Abbruch einer Werkstatt, Neubau Mehrfamilienwohnhaus

Der Bauherr beabsichtigt, das auf dem Grundstück befindliche Werkstattgebäude abzureißen und ein Mehrfamilienwohnhaus zu bauen.

Das Wohngebäude soll mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss (Staffelgeschoss) mit Flachdach ausgeführt werden.

Es wird angegeben, mit dem Flachdach einen Beitrag zur Klimaverbesserung zu leisten durch intensive Dachbegrünung und PV-Anlage.

Das Grundstück soll über die Durlacher Straße erschlossen werden.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 504 - Grötzingen Nord I-West - rechtskräftig seit 14. Juli 1967. Es gilt die BauNVO von 1962.

Laut Bebauungsplan liegt das Grundstück in einem Gewerbegebiet, in dem Wohnen unzulässig ist.

Im Bebauungsplan ist weiter festgesetzt:

eine Ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,40 m, bei zweigeschossiger Bebauung mit einer Dachneigung von 35°, eine Haustiefe von maximal 11,00 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7.

Da bereits andere Wohngebäude im Gewerbegebiet genehmigt sind und somit auch die Nutzungsart nicht mehr als Grundzug der Planung zu betrachten ist, könnte nach § 31 Absatz 2 BauGB eine Befreiung von der Nutzungsart, Wohnnutzung statt gewerblicher Nutzung, erteilt werden.

Schließlich sind derzeit nur noch zwei Grundstücke mit Gewerbenutzung vorhanden.

Für die Befreiung sollte eine Schallimmissions-Prognose im Genehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Es sollte der Nachweis darüber geführt werden, dass die Grenzwerte für eine Wohnbebauung eingehalten werden. Gegebenenfalls ist für passiven Lärmschutz zu sorgen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten, weshalb die in den Planzeichnungen dargestellte Bebauung nicht umsetzbar wäre.

Das Staffelgeschoss und somit Flachdach sind negativ zu beantworten. Die maximale Wandhöhe ist zu beachten.

Beschluss des Ortschaftsrates

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Verwaltung und der Bauvoranfrage unter der Maßgabe einstimmig zu, dass das Wohngebäude mit einem Satteldach ausgeführt wird.