



BESCHLUSSVORLAGE		Vorlage Nr.:	426	
STADT KARLSRUHE Ortsverwaltung Grötzingen		Verantwortlich:	OV Grötzingen	
Bauanträge				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Offenlage Ortschaftsrat Grötzingen	27./28.8.2018	angehalten		
Ortschaftsrat Grötzingen	12.09.2018	2	x	

**b) Neubau eines Hotels mit Tiefgarage
Augustenburgstraße 10, Flurstück 7/2**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 694 und der Erhaltungssatzung.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Laut Bebauungsplan liegt das Hotel in einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Bebauungsplan lässt jedoch abweichend von § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbe zu. Bis 60 Betten kann von einem kleinen Beherbergungsbetrieb gesprochen werden, da ab 60 Betten auch erst die Beherbergungsrichtlinie greift.

Nach der BauNVO von 1977 bzw. 1968 sind diese sogar im reinen Wohngebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der Dachneigung, Dacheinschnitt und Dachgaupen überschritten:

- a) Weder die festgelegte Baugrenze noch -linie werden überschritten.
- b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Mindest- und Höchstmaß 2-3. Auch dies wird nicht überschritten.
- c) Es ist ein Satteldach auszuführen mit einer Dachneigung von 30°. Laut Bauantrag ist die Dachneigung 37° und damit überschritten.
- d) Dachgaupen sind bei dreigeschossiger Bauweise nicht zulässig. Eine Dachgaupe ist vorhanden für das Treppenhaus.
- e) Dacheinschnitte sind insgesamt nicht zulässig. Laut Bauantrag sind zwei Dacheinschnitte geplant für Loggias.

Zu allen Überschreitungen müsste eine Befreiung beantragt werden. Diese ist nur möglich,

nach § 31 Abs. 2 Bau-Gesetzbuch, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze werden errichtet. Laut § 37 Landesbauordnung und der hierzu erlassenen Stellplatzverordnung Baden-Württemberg muss der Bauherr bei 32 Zimmern max. 6 Stellplätze nachweisen (1 Stellplatz für 2-6 Zimmer). Das Hotel erhält 8 Stellplätze in einer Tiefgarage, einer davon für Menschen mit Schwerbehinderung.

https://www.akbw.de/fileadmin/download/dokumenten_datenbank/AKBW_Merkblaetter/Baurecht_Planungsrecht/Merkblatt593-VWV-Stellplaetze2015.pdf

Die Erhaltungssatzung „Ortskern Grötzingen“ bietet keine Möglichkeit den Bauantrag abzulehnen, da dieses Gebäude in seinem Bestand nicht explizit erwähnt ist. Aufgrund der vielen errichteten Neubauten, wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch diesen weiteren Neubau nicht mehr verändert, als die vorherigen. Eine Baugenehmigung kann daher nicht versagt werden.

Der Bauantrag ist auf Wunsch der Ortsverwaltung Grötzingen zur Beratung noch im Gestaltungsbeirat am 14.9.2018 vorgesehen.

Die Einflussnahme des Gestaltungsbeirats ist jedoch als sehr gering einzustufen, da sich der Bauherr im Wesentlichen an die Vorgaben im Bebauungsplan hält. Nur bei den Dachgaupen, Dacheinschnitten und der Dachneigung besteht noch eine Einwirkungsmöglichkeit.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben nicht zu. Folgende Punkte müssen korrigiert werden:

- Dachneigung nur 30°
- keine Dacheinschnitte

Für die Gaupe kann eine Befreiung erteilt werden, da diese nur dem Treppenhaus dient.

