

**Stadt Karlsruhe**  
**- Ortsverwaltung Grötzingen -**

Niederschrift Nr. 42

über die öffentliche Sitzung des **Ortschaftsrates**

am **12. September 2018** (Beginn 19:00 Uhr; Ende 21.20 Uhr)

im **Saal der Begegnungsstätte, Niddastr. 9**

---

Vorsitzende:	<b>Ortsvorsteherin Karen Eßrich</b>
Zahl der anwesenden Mitglieder:	<b>16</b>
Zahl der Zuhörer:	<b>17</b>
Namen der <b>nicht anwesenden</b> Ortschaftsräte	<b>OSR Irmischer (V), OSR Umstädter (V),</b>
Urkundspersonen:	<b>OSR Fischer, OSR Schuhmacher</b>
Schriftführer:	<b>Hauptamtsleiter Jürgen Dehm</b>
Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	<b>Rechnungsamtsleiterin Margit Schönfeld Bauamtsleiter Manfred Müller Thomas Sippel, Planungsbüro (TOP 1) Heike Dederer, Stadtplanungsamt (TOP 1) Dr. Kristin Barbey, Stadtplanungsamt (TOP 1)</b>

---

Nach Eröffnung der Verhandlung stellte die Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom **03.09.2018** ordnungsgemäß eingeladen wurde.

\*) Der Abwesenheitsgrund wird in der Klammer durch die Kurzzeichen (K) = krank, (V) = verhindert mit Entschuldigung, (U) = unentschuldigt ferngeblieben, angegeben.

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

432. Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Grötzingen – Bericht und Antragstellung,  
dazu auch Antrag der CDU-Fraktion
433. Bauanträge
434. Mitteilungen und Anfragen

**Zu Punkt 432 der TO:      **Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Grötzingen – Bericht und Antragstellung, dazu auch Antrag der CDU-Fraktion****

Nach Begrüßung durch die Ortsvorsteherin teilt Herr Sippel, Planungsbüro, mit, dass er heute die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung „Ortsmitte Grötzingen“ sowie den zeitlichen Ablauf und die Gliederung von Maßnahmen vorstellen möchte. Er gibt zur Kenntnis, dass aus den vorgefundenen Defiziten folgende 12 Handlungsfelder definiert wurden:

1. Neugestaltung des Niddaplatzes
2. Umsetzung des Höfekonzepts
3. Umgestaltung des Laubplatz und des Gasthauses Linde
4. Konzentration der Ortsverwaltung
5. Entwicklung eines Kontextes zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
6. Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
7. Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
8. Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
9. Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers (Pfinzbalkon)
10. Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastraße
11. Umgestaltung der untergeordneten Straßenzüge der Straßen Im Unterviertel / Schuster-gasse sowie Im Oberviertel / Krumme Straße / Rathausgasse
12. Maßnahmen in historischen Blockinnenräumen / Private Modernisierung

Diese wurden am 5.6.2018 im Rahmen einer Beteiligungsveranstaltung mit Quartiersbegehung und Aussprache in der Begegnungsstätte mit Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Dazu habe es vor allem zu den Handlungsfelder 6, 7 und 10 Feedback gegeben.

Bei Handlungsfeld 6 (Quartier Mühlgraben) sei einerseits der Wunsch nach Freiraum, aber auch einer wohnbaulichen Entwicklung vorhanden. Bei der Freiraumgestaltung Mühlstraße (Handlungsfeld 7) sei unbedingt eine Verbesserung der Wegeverbindung zu den Märkten gewünscht worden, aber auch das Thema Wasser wäre schön, wenn es sich zumindest auf dem Niddaplatz widerspiegeln würde. Die heißeste Diskussion habe es bei der Beteiligungsveranstaltung zum Verkehrskonzept bezüglich der Schultheiß-Kiefer-Straße und Niddastraße (Handlungsfeld 10) gegeben. Eine Aufgabe der Einbahnstraßenregelung sei vehement mit Argumenten der Verkehrssicherheit, des Begegnungsverkehrs und dem Verlust von Parkplätzen abgelehnt worden, weshalb dieser Vorschlag nicht mehr weiterverfolgt wurde. Die Einbahnstraßenregelung beizubehalten, den Rathausplatz aber vom Verkehr frei zu machen, indem der gesamte Verkehr über die Rathausgasse und Krumme Straße weitergeführt wird, könnte eine Option darstellen.

Ein weiteres Thema sei das Thema Pfinz und deren Erlebbarkeit gewesen. Der in Ost-West-Richtung fließende Bach hat eine stark trennende Wirkung. Hier wünsche man Querverbindungen. Daher erscheine ein direkter fußläufiger Zugang vom Bahnhof Richtung Ortsmitte sinnvoll. Dazu müsste jedoch das eingeschossige Gebäude an der Eisenbahnstraße aufgegeben werden. Zudem seien weitere Freiflächen für das Kinder- und Jugendhaus wünschenswert. Ein positiver Effekt dieser Lösung sei, dass die Freifläche an der Wilhelm-Mössinger-Straße mehr frequentiert werde.

Die 12 aufgeführten sowie das nun neu aufgenommene Handlungsfeld „Adressbildung zum schienengebundenen Nahverkehr,“ bilden für die nächsten acht plus zwei Jahre die Grundlage für detaillierte Planungen.

Zum Inhalt des Neuordnungskonzeptes und vorgesehenen Maßnahmen erläutert Herr Sippel insbesondere:

An den Niddaplatz (Handlungsfeld 1) gebe es eine Reihe von Anforderungen. Die freiraumliche und Aufenthaltsqualität soll verbessert werden. Ebenso sollte eine städtebauliche Gestaltung durch weitere Gebäude im Süden erfolgen.

Am Laubplatz und Quartier Linde (Handlungsfeld 3) soll die alte historische Bebauung als Raumkante aufgenommen werden.

Bei den Handlungsfeldern 6 bis 9 soll eine Innenentwicklung im Quartier Mühlgraben mit einer attraktiven Wohnungsentwicklung im Ortskern sowie eine Freiraumgestaltung Mühlgraben und eine Umgestaltung der Straße An der Pfinz ins Auge gefasst werden. Außerdem ist eine Qualifizierung des Brückenschlags zu den Märkten sowie eine Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und die Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufers vorgesehen. Hierbei handelt es sich erst einmal um Ziele; wie dies bebauungsplanmäßig umgesetzt werden kann, bleibe abzuwarten.

In den Straßen im Unterviertel und Im Oberviertel (Handlungsfeld 11) soll eine Umgestaltung der Straßenräume erfolgen, so dass eine Mischverkehrssituation entstehe und die historische Situation wieder hergestellt werde. Für den Fördergeber sei es dabei wichtig, dass Querschnitte verändert werden; die Erneuerung des Straßenbelags reiche dabei nicht aus.

In den historischen Blockinnenräumen (Handlungsfeld 12) soll auch eine Entsiegelung von Hofflächen und eine Begrünung erfolgen.

Bei Handlungsfeld 13 (Brückenschlag Bahnhof mit Neuordnung nördlich der Eisenbahnstraße) soll eine städtebauliche Raumkante zur Adressbildung und als Beitrag zum Schallschutz erfolgen. Der Uferbereich soll gestaltet, der Platz in der Wilhelm-Mössinger-Straße besser genutzt und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden. Dies werde sicherlich nicht einfach werden.

In der Summe, so Herr Sippel weiter, handele es sich um eine Vielzahl von Maßnahmen.

Mängel und Missstände seien in der Aufenthaltsqualität sowie der Wegebeziehungen gegeben.

Das ursprünglich untersuchte Gebiet sei sehr groß gewesen. Bei der Frage der Abgrenzung des Gebietes interessiere den Fördergeber, wo Veränderungen erforderlich sind und wo nicht. In der Grezzostraße sowie im östlichen Bereich habe man keine großen Mängel und Missstände festgestellt, weshalb etwa sieben Hektar Fläche heraus- und am Bahnhof 1,6 Hektar dazu genommen wurden, so dass das Sanierungsgebiet knapp 17 Hektar gegenüber ursprünglich untersuchten 22 Hektar betrage.

Herr Sippel führt weiter aus, die vorgesehenen Maßnahmen kosten Geld, das investiert werden müsste. An Kosten werden als grobe Schätzung 150 Euro je Quadratmeter angenommen. Dieser Betrag reiche in der Regel nicht aus; diese Summe sei jedoch förderfähig. Die Gesamtkosten betragen ca. 7,91 Mio. Euro. Förderfähig seien davon ca. 7,28 Mio. Euro, wovon der Bund und das Land insgesamt ca. 4,37 Mio. Euro tragen, so dass sich der Eigenanteil der Stadt auf ca. 3,54 Mio. Euro für 13 Handlungsfelder in zehn Jahren belaufen werde.

Zuerst gehe es darum, in das Förderprogramm des Landes aufgenommen zu werden. Üblicherweise erfolge dann eine Anschubfinanzierung von 600 bis 800 Tausend Euro. Das Land möchte dann sehen, dass die Gelder auch verbraucht werden und anschließend müsse ein Aufstockungsantrag gestellt werden.

An Verfahren gebe es das vereinfachte und das umfassende Verfahren. Der Fördergeber könne klare Vorgaben machen. Die Stadt sei nicht frei, das Verfahren zu wählen. Sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, müssten die Bodenwerte vor und nach der Sanierung von der Grundstücksbewertungsstelle ermittelt und die Differenz von der Stadt abgeschöpft werden. Aktuell werde von der Grundstücksbewertungsstelle der Stadt eindeutig das vereinfachte Verfahren gewünscht. Ausgleichsbeträge der Grundstückseigentümer würden im vereinfachten Verfahren nicht fällig.

Zum Zeitplan erläutert Herr Sippel, dass Planungs-, Hauptausschuss und Gemeinderat bis 23.10.2018 eingebunden werden. Bei Billigung der Maßnahmen und Ziele könnte der Antrag auf Berücksichtigung im städtebaulichen Erneuerungsprogramm Ende Oktober 2018 gestellt werden.

Die Ortsvorsteherin gibt bekannt, dass von der CDU-Fraktion in ihrem Antrag die Wahl des vereinfachten Verfahrens gewünscht wurde und dankt Herrn Sippel und dem Stadtplanungsamt für das engagierte Arbeiten.

OSR Jäger stellt zu ihrem Antrag die Zusatzfrage, ob die Stadt die Möglichkeit habe, auf Ausgleichsbeträge zu verzichten, wenn das Regierungspräsidium das umfassende Verfahren verlangen würde. Aus den Unterlagen gehe hervor, dass das Stadtplanungsamt bei dem umfassenden Verfahren an seine Grenzen komme. Sie möchte wissen, ob es sein könne, dass in diesem Fall kein Aufstellungsbeschluss gefasst werde.

Frau Dederer antwortet, es handele sich um kombinierte Fragen. Die Satzung beschließe der Gemeinderat, was vollkommen unabhängig von einer Förderung geschehen könne. Falls Gemeinderat und Ortschaftsrat aus Fragen der Gelderhebung und Kapazität der Verwaltung lieber das vereinfachte Verfahren wählen wollen, könnte passieren, dass das Regierungspräsidium argumentiere, es könne saniert werden, was die Stadt wolle, aber die Stadt bekomme keine Fördergelder. Der Gemeinderat müsste dann entscheiden, ob er auf die Förderung verzichtet und trotzdem saniert werde. Ganz frei in der Wahl des Verfahrens sei die Stadt nicht. Beim umfassenden Verfahren hätten die Grundstücksbewertungsstelle und das Liegenschaftsamt einen Mehraufwand. Es wäre eine Entscheidung des Gemeinderats, zum Beispiel, Personal einzustellen oder die Umsetzung der Maßnahmen zu verschieben. Sofern man mit dem vereinfachten Verfahren nicht zum Erfolg komme, sei jedoch das umfassende Verfahren zu wählen.

Zur Frage, was alles Sanierungsgebiet werde, erklärt die Ortsvorsteherin, in Grötzingen Süd gebe es keine städtebaulichen Missstände, die für ein Sanierungsgebiet geeignet wären. Entscheidend sei dabei, dass verschiedene Baumaßnahmen derzeit schon laufen, so dass diese Gebäude nicht in ein Sanierungsgebiet mit hätten aufgenommen werden können. In der Kirchstraße seien nur noch wenige kleine Gebäude übrig geblieben, die eventuell eher unter den Denkmalschutz fallen. Die derzeit vor sich gehende bauliche Veränderung wäre nicht zu ändern gewesen. Ebenso wäre es nicht möglich gewesen, damit in ein Sanierungsgebiet zu kommen.

OSR Ritzel fragt zum Handlungsfeld 3 und zur Kosten- und Finanzierungsübersicht, ob der Wirt von den Umgestaltungsplänen wisse und welchen Wiederverkaufswert das Gebäude habe. Außerdem interessieren ihn die Kosten für den Erwerb des Gasthauses Linde sowie für den Bau am Niddaplatz für die Gemeindeverwaltung.

Herr Sippel antwortet, derzeit sei nicht geplant, dass die Stadt das Gebäude der „Linde“ erwerbe. Das sollte über private Kaufverträge laufen. Einnahmen seien vorgesehen durch den Verkauf von Häusern in der Eisenbahnstraße und den Höfen. Kosten entstünden für den Abbruch von Gebäuden und Nebenanlagen zum Beispiel am Mühlgraben. Man habe dazu eine grobe Zahl angenommen. Der Niddaplatz sei sehr komplex. Die Konzentration der Ortsverwaltung dort habe man sich vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft kalkulieren lassen. Allerdings sei das prioritäre Ziel, die Ortsverwaltung am Rathausplatz zu bündeln.

OSR Siegrist erwähnt, der Ortschaftsrat habe vor einem Jahr in das Projekt sehr viel Zeit und Energie eingebracht. Mit dem Ergebnis sei er zufrieden. Nun sei es wichtig, in das Förderprogramm des Landes zu kommen. Zur Personalsituation fragt er, wer die Aufstockungsanträge stelle und ob der Ortschaftsrat das begleiten könne. Er fragt, ob es dazu einen Masterplan gebe.

Frau Dederer antwortet, aus den Erkenntnissen mit anderen Sanierungsgebieten seien Erfahrungswerte eingestellt worden. Da sei noch Spielraum vorhanden, wenn der Zuschlag erfolgt sei. Die Maßnahmen könnten auch noch geschoben werden. In den Haushaltsberatungen

müsste ein Personalbeschaffungsantrag gestellt werden. Sie sei jedoch guter Dinge für das vereinfachte Verfahren, so dass sie bezüglich des Personales Entwarnung geben könne. OSR Schuhmacher möchte wissen, bis zu welcher Frist die Gelder verbaut sein müssen, wenn die Stadt ins Förderprogramm gekommen sei. Falls die Stadt nicht ins Förderprogramm komme, warte sie dann auf 2020 oder beginne sie die Planungen für Leuchtturmprojekte und könnten Kosten dann abgerechnet werden.

Frau Dederer antwortet, der Förderzeitraum betrage acht Jahre. Man könne zwei Jahre extra bekommen, aber nach maximal 12 Jahren sei das Geld weg. Bestimmte gezielte Maßnahmen könnten angegangen werden, gefördert werde jedoch höchstens ein Jahr zurück. Die Kosten für das Planungsbüro Sippel müsste die Stadt dann selbst bezahlen.

Die Frage von OSR Hauswirth-Metzger, ob dieselben Handlungsfelder in einem Jahr wieder eingereicht werden könnten, wird bejaht. Außerdem interessiert sie, ob der Grund für eine Ablehnung Geld oder die Handlungsfelder sein könnten. Herr Sippel antwortet, die Fördergelder seien überzeichnet. Es werde schon darauf geachtet, welche Maßnahmen Aussicht auf Erfolg haben und wie die Defizitsituation sich darstelle. Er sehe gute Karten für die Stadt, da es ein breites Feld der Maßnahmen gebe.

OSR Hauswirth-Metzger hakt nach, wieviel Prozent der Anträge nicht gefördert werden. Frau Dederer antwortet, die Situation werde jedes Jahr schwieriger, da sich die Gemeinden immer besser vorbereiten. Ihre Erfahrung ist, dass die großen Städte Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe immer gefördert werden, aber auch kleinere Gemeinden. Vor Ort müsse es vorher und hinterher anders aussehen. Sollte es die Stadt nicht ins Förderprogramm schaffen, liege es an der Konkurrenzsituation. OSR Hauswirth-Metzger kündigt die Unterstützung des Projekts durch ihre Fraktion an.

OSR Pepper hat der Prozess gut gefallen, da Herr Sippel die Zusammenhänge gut erklärt habe. Für die Entwicklung Grötzingens sehe sie unglaubliche Chancen.

OSR Fettig betont, das Kirchviertel in irgendeiner Form anzubinden, wäre wünschenswert. Vielleicht sei dies auch im Nachhinein möglich.

Frau Dederer erwidert, ein Sanierungsgebiet benötige eine Aufwertung des öffentlichen Raums und es müssen auch Maßnahmen dahinterstehen. OSR Fettig schwebt ihres Erachtens eher ein Stadtteilentwicklungskonzept mit geistlicher und weltlicher Mitte vor. Es müsse nicht alles in ein Sanierungsgebiet münden. Dazu gebe es andere Mittel wie eine Gestaltungssatzung oder eine Bebauungsplanänderung. Für eine Förderung müsse die Frage beantwortet werden, wie Grötzingen künftig aussehen solle. Dazu brauche es Bausubstanz, einen Maßnahmenkatalog und eine Aufwertung, die durch eine Förderung beflügelt werden. Bei den Baumaßnahmen im Süden stelle sich eher die Frage der Maßstäblichkeit.

Die Ortsvorsteherin unterbindet unter Hinweis auf die Gemeindeordnung eine Äußerung eines Anwohners der Kirchstraße.

OSR Siegele kommt auf die Konzentration der Verwaltung zurück und möchte wissen, ob auch für den Farrenstall eine Kostenkalkulation erfolgt sei, da dieser für den Bauhof dann nicht mehr nutzbar sein wird. Er möchte wissen, ob im Falle, dass die Angelegenheit vom Gemeinderat beschlossen wurde und das Regierungspräsidium das umfassende Verfahren wünsche, die Angelegenheit dann zurückdelegiert werde.

Die Vorsitzende antwortet, hinsichtlich der Konzentration der Verwaltung habe man grob überschlagen, was ein neues Gebäude koste und was verkauft werden könnte. Als Ergebnis habe man eine Million Euro ermittelt. Das sei aber nicht in Stein gemeißelt.

Frau Dederer ergänzt zur Frage des Verfahrens, der Ortschaftsrat beschließe nun den Antrag. Danach suche die Stadt das Gespräch mit dem Regierungspräsidium. Das Stadtplanungsamt bereite dann die Unterlagen für den Satzungsbeschluss auf. Erst zu diesem Zeitpunkt werde das Verfahren vom Ortschaftsrat beschlossen. Wenn vom Ortschaftsrat das vereinfachte Verfahren gewünscht werde, müsste das so umgesetzt werden.

**Beschluss:**

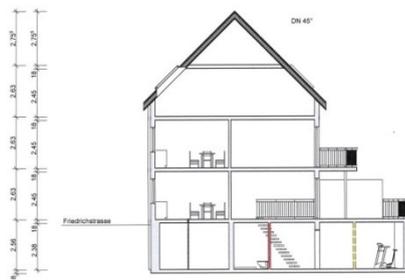
Der Ortschaftsrat beschließt einstimmig, dass auf der Grundlage der vorgestellten Handlungsfelder und Ziele die Stadt beim Regierungspräsidium Karlsruhe einen Antrag auf Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm stellen soll.

**Zu Punkt 433 der TO: Bauanträge****a) Bauantrag: Umbau Wohnhaus; Anbau eines Balkons  
Friedrichstraße 16A, Flurstück: 664/1**

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich. Somit findet § 34 BauGB Anwendung.  
Die vorgeschriebenen Abstandsflächen wurden berücksichtigt und werden eingehalten.  
Die vorgesehene Maßnahme fügt sich in der Art, dem Maß der Nutzung und der Bauweise in die vorhandene Bebauung ein.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben zu.





### Behandlung im Ortschaftsrat:

OSR Schmidt-Rohr äußert, es schien so, dass es sich um zwei Wohnungen handelt und fragt, ob das bisher schon so gewesen sei. Herr Müller antwortet, an der Nutzung ändere sich nichts; diese sei nicht Gegenstand des Antrags. Ein Wegerecht bestand bereits, wurde jedoch bisher nicht genutzt.

OSR Jäger möchte wissen, mit welcher Begründung die Bauanträge in der Offenlage angehalten wurden. OSR Schmidt-Rohr sagt, sie sei verärgert gewesen, dass Ende August die Offenlage angesetzt wurde, obwohl absehbar war, dass heute die Sitzung stattfindet. Vor Jahren sei man sich im Rat einig gewesen, dass die Bauanträge in der Öffentlichkeit behandelt werden sollen. Die Ortsvorsteherin verweist auf die Geschäftsordnung, die definiert, dass Bauanträge regelmäßig einfache Angelegenheiten darstellen und im Wege der Offenlage behandelt werden können. Herr Dehm weist ergänzend darauf hin, dass das Bauamt dem Bauordnungsamt innerhalb einer vorgegebenen Frist von vier Wochen eine Stellungnahme abgeben muss. Dadurch ergibt sich, so Herr Dehm weiter, in der sitzungsfreien Zeit im Sommer für die Ortsverwaltung immer die Notwendigkeit, mindestens eine Offenlage für Bauanträge durchzuführen. Die Geschäftsordnung sieht für die Vorbereitung der Ortschaftsräte einen Vorlauf von sieben Kalendertagen vor, die vor der Durchführung einer Offenlage von der Ortsverwaltung einzuhalten sind.

**Beschluss:** Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben einstimmig zu.

### 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 Beherbergungsgewerbes 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 Dachgauben 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) Dachgauben sind bei dreigeschossiger Bauweise nicht zulässig. Eine Dachgaube 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 Baugesetzbuch, 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/dokumente\\_datenbank/AKBW\\_Merkblaetter/Baurecht\\_Planungsrecht/Merkblatt593-VWV-Stellplaetze2015.pdf](https://www.akbw.de/fileadmin/download/dokumente_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.

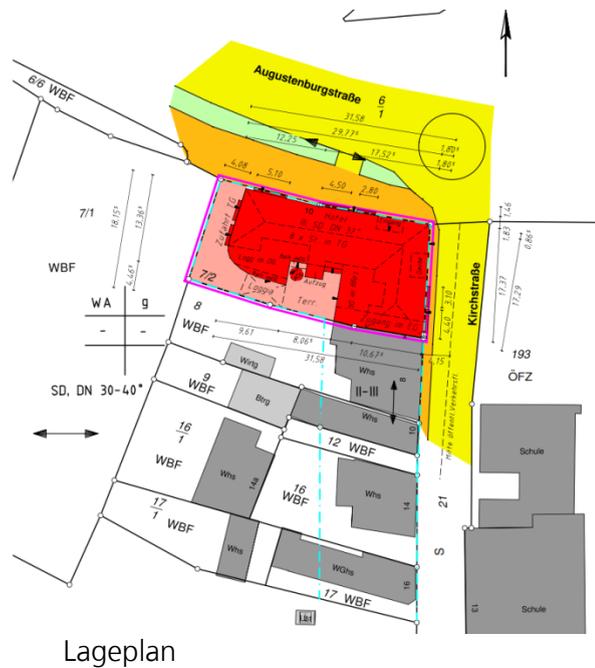
Der Bauantrag ist auf Wunsch der Ortsverwaltung Grötzingen zur Beratung noch im Gestaltungsbeirat am 14.9.2018 vorgesehen. Die Einflussnahme des Gestaltungsbeirats ist jedoch als sehr gering einzustufen, da sich der Bauherr im Wesentlichen an die Vorgaben im Bebauungsplan hält. Nur bei den Dachgauben, 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 Gaube kann eine Befreiung erteilt werden, da diese nur dem Treppenhaus dient.



### Behandlung im Ortschaftsrat:

OVS EBrich stellt die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Baugrenzen und Baulinien vor. Sie informiert, dass nach dem geltenden Baurecht bis 60 Betten zulässig seien, auch wenn es Ortschaftsrat und Ortsverwaltung nicht gefallen sollte. Art und Maß der baulichen Nutzung seien fast eingehalten. Der Bauherr halte sich nicht an das Satteldach und die Dachneigung müsste von 37 Grad auf 30 Grad verringert werden. Die beiden vorgesehenen Dachgaupen und –einschnitte seien nicht zulässig.

Das Gebäude sei in der Erhaltungssatzung nicht ausdrücklich erwähnt und auch kein Denkmal. Der Gestaltungsbeirat werde auf Wunsch der Ortsverwaltung die Situation am 14.09.2018 besichtigen, könne aber nur eine Empfehlung abgeben. Sofern der Bauherr entgegen der Empfehlung bauen wolle, dürfe er so bauen.

Bei der Dachgaupe handle es sich um ein reines Treppenhaus, also einen reinen Rettungsweg, so dass eine Befreiung erteilt werden könnte.

OSR Hauswirth-Metzger führt aus, der Ortschaftsrat wisse von unsäglichen Zuständen im und am Haus, die auch zu Lärmbelästigungen und Verärgerung der Nachbarn geführt haben. Um Ärger mit den Nachbarn zu vermeiden, sollte Richtung Süden auf den Lärmschutz und Sichtschutz geachtet werden. Daher müsste auf die Wendeltreppe im Freien verzichtet und dafür eine andere Lösung gefunden werden. Die Fensteröffnungen Richtung Süden müssten nicht wandhoch sein; die Fensterbrüstungen sollten Ihres Erachtens eher höher als üblich ausgeführt werden. Im Freien, so OSR Hauswirth-Metzger weiter, sollte im Erdgeschoss kein Frühstücksraum vorgesehen werden.

OSR Ritzel weist darauf hin, dass das Baurecht Baurecht für alle bedeute, die sich darin bewegen. Das 1. Obergeschoss erscheine ihm kein typisches Hotel zu sein. Seines Erachtens könnte es mit wenigen Handgriffen in ein Etablissement oder eine Wohnung umgewandelt werden. Er äußert, der Bauherr gebe vor, das Gebäude abreißen und neu bauen zu wollen. Tatsächlich laufen nach seinen Beobachtungen seit Wochen Renovierungsarbeiten. Er empfindet die Lage als undurchsichtig.

OVS EBrich bestätigt, dass der Bauantrag tatsächlich einen Abriss und Neubau vorsehe. Über die Brauerei Hoepfner habe sie erfahren, dass für das Erdgeschoss eine Thekenanlage dort bestellt wurde. Sie erklärt, sofern der Ortschaftsrat eine Bebauungsplanänderung beschließen wollte, wäre es für diesen Bauantrag zu spät. Die Situation sei tatsächlich schwierig. Die Baugenehmigung gelte einige Jahre und es könne vom Eigentümer eine Verlängerung beantragt werden.

OSR Jäger weist darauf hin, dass vor Jahren eine Nutzungsänderung zu Wohnungen beantragt wurde. Die Vorsitzende informiert, nachdem diese Änderung nicht vollzogen wurde, gelten die Festsetzungen für ein Hotel weiter. Dadurch sei eine Kontrolle über die Abteilung Gaststättenrecht des Ordnungs- und Bürgeramtes möglich.

OSR Siegrist sagt, wenn auch die Nachbargebäude in die Pläne mit aufgenommen worden wären, würde ersichtlich, wie nahe an die Nachbargrundstücke herangebaut werden soll.

OSR Jäger schließt sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung mit den genannten Einschränkungen an.

OSR Schmidt-Rohr lehnt das Bauvorhaben als zu gewaltig ab. OVS Eßrich erwidert, dem müsse sie widersprechen, da sie einen Beschluss, der gegen geltendes Recht verstößt, nicht zulassen dürfe. Der Rechtsstaat müsse sich an das geltende Recht halten. OSR Schmidt-Rohr erklärt, da sich der Eigentümer in der Vergangenheit nicht an das Recht gehalten habe, sollte sich die aktuelle Bausituation nicht verschlechtern.

OSR Orthey betont ebenfalls, dass Deutschland ein Rechtsstaat ist. Es gebe einen Bebauungsplan und für Gewerbe ein Gesetz. Die Gewerbeaufsicht könne die Situation vor Ort überprüfen.

OVS Eßrich schlägt vor, in den Beschluss die Anregungen von OSR Hauswirth-Metzger mit aufzunehmen. Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat lehnt das Bauvorhaben einstimmig ab.

Es müssen folgende Punkte geändert werden:

- die Dachneigung darf höchstens 30 Grad betragen
- Dacheinschnitte sind nicht möglich
- für die beantragte Dachgaube kann eine Befreiung erteilt werden, da sie nur das Treppenhaus betrifft und dem Brandschutz dient
- Richtung Süden soll alles getan werden, was dem Lärm- und Sichtschutz dient
  - Verzicht auf die Wendeltreppe im Freien und Wahl einer Alternativlösung
  - Fensteröffnungen Richtung Süden nicht wandhoch; Fensterbrüstungen eher höher als üblich
  - im Erdgeschoss Verzicht auf einen Frühstücksraum im Freien

### **c) Nutzungsänderung in eine Physiotherapiepraxis Mühlstraße 10, Flurstück: 90/4**

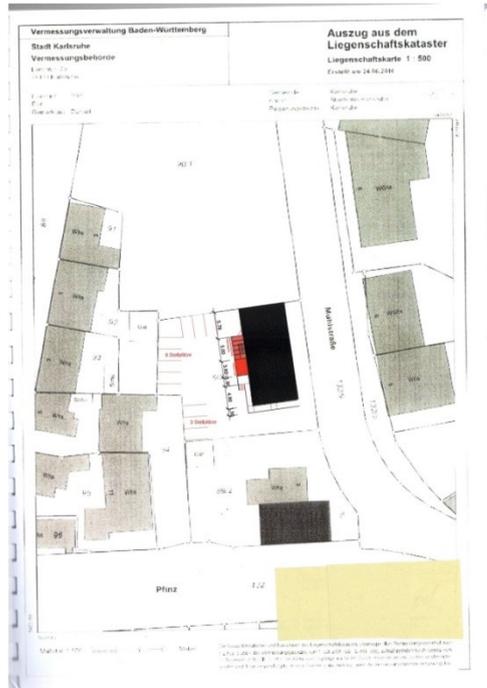
Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich. Somit findet § 34 BauGB Anwendung.

Die vorgeschriebenen Abstandsflächen wurden berücksichtigt und werden eingehalten.

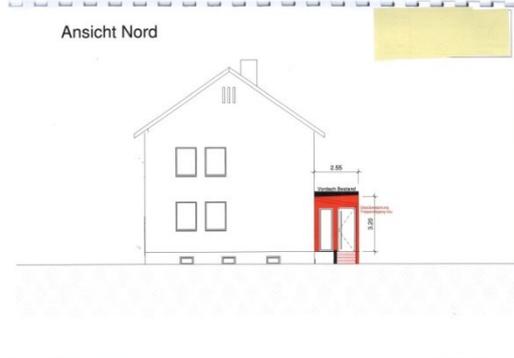
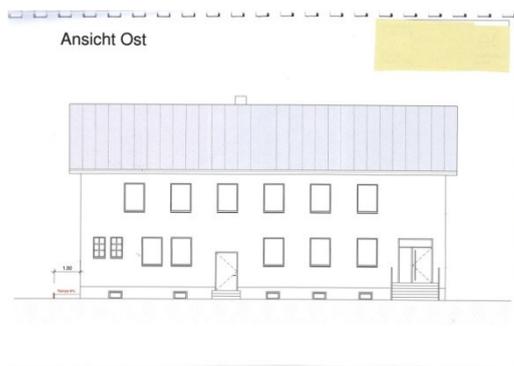
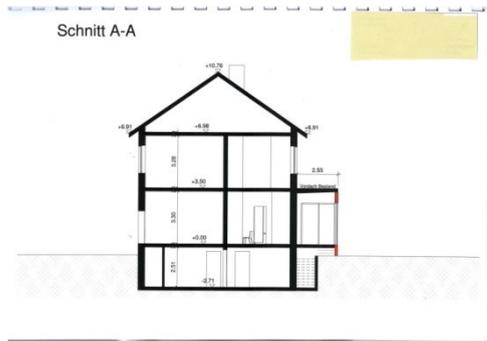
Die vorgesehene Maßnahme fügt sich in der Art, dem Maß der Nutzung und der Bauweise in die vorhandene Bebauung ein.

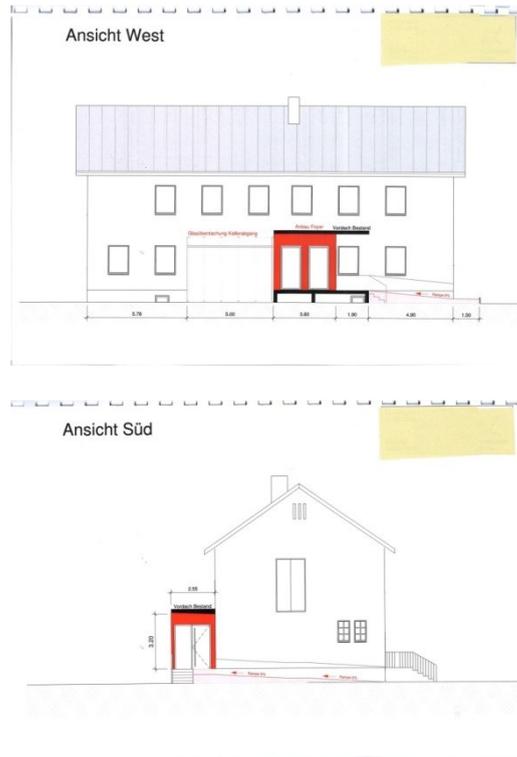
### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben zu.



Lageplan





### **Behandlung im Ortschaftsrat:**

Die Vorsitzende erläutert, dass im Erdgeschoss eine Rampe angebaut werden soll.

OSR Hauswirth-Metzger regt an, wenn schon mit Bagger gearbeitet werde, sollte nach Möglichkeit eine Entsiegelung von Flächen als Wegeführung oder Parkflächen vorgenommen werden.

Auf Rückfrage von OSR Schmidt-Rohr erklärt OVS Eßrich, dass der Eigentümer in den nächsten 20 bis 30 Jahren nur im Erdgeschoss etwas verändern dürfe und das Haus so lange so stehen bleiben werde.

### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben mit 15 Ja- und einer Nein-Stimme zu.

### **d) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss und 11 Wohneinheiten Durlacher Straße 8, Flurstück 8857**

Beurteilt werden soll die Genehmigungsfähigkeit, beurteilt unter den Voraussetzungen, dass

- der Neubau zu Wohnzwecken genutzt werden wird
- die Abstandsflächen eingehalten werden

Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplangebiet 504 Nord I West.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Laut Bebauungsplan liegt das Grundstück in einem Gewerbegebiet, in dem Wohnen unzulässig ist. Nunmehr sind in dem gesamten Bereich nur noch 2 Grundstücke mit Gewerbe vorhanden.

Eine Befreiung müsste daher 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.

Aufgrund des derzeit herrschenden Wohnungsmangels könnte es aufgrund der Ziffer 1 aber

auch aufgrund der Ziffer 2 städtebaulich vertretbar sein, so dass eine Befreiung erteilt werden kann.

#### Abstandsflächen:

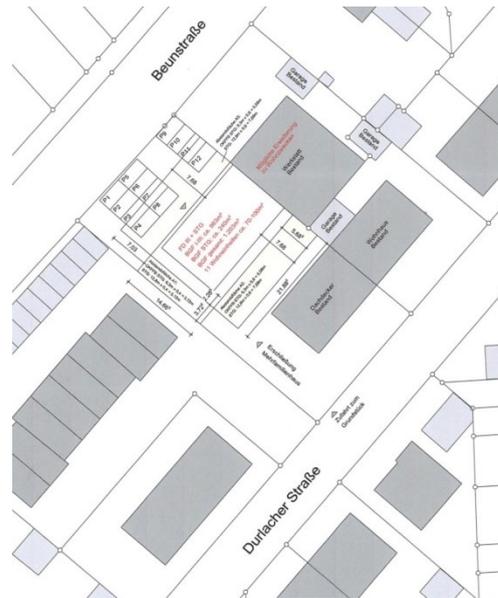
Diese werden vom Bauordnungsamt geprüft und müssen eingehalten werden.

#### Stellplätze:

Die Stellplätze sollten nur von der Durlacher Straße her aus erreichbar sein und keinen Zugang zur B3 haben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben zu.



#### **Behandlung im Ortschaftsrat:**

OSR Schuhmacher fragt, nachdem nur noch zwei Gewerbeeinheiten vorhanden sind, ob es in der Vergangenheit bereits Änderungen gegeben habe. Herr Müller antwortet, das sei nicht der Fall. Ursprünglich vorhandene Gewerbeflächen stehen leer.

OSR Schmidt-Rohr möchte wissen, ob das Gebäude höher als das Nachbargebäude werden solle. Auf die Erklärung von Herrn Müller, dass das der Fall ist, allerdings mit Staffelgeschoss, ergänzt sie, sie sei für die Ausweisung von Wohnungen, allerdings sollte die Höhe der Gebäude in der Straße einheitlich sein.

OSR Jäger führt aus, ihre Fraktion könnte zustimmen, da Gewerbe einfacher zu Wohnungen umgewandelt werden könne.

OSR Siegrist bemängelt das Fehlen von Ansichten, nachdem „Bauantrag“ in der Überschrift steht. Die Vorsitzende räumt ein, dass die Bezeichnung falsch sei. Es handle sich um eine Bauvoranfrage.

#### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben unter der Maßgabe einstimmig zu, dass das Maß noch festgelegt wird. Die Gebäude höhe soll sich an der Nachbarschaft orientieren.

#### **Zu Punkt 434 der TO:      **Mitteilungen und Anfragen****

a) OVS EBrich informiert, dass die Freiraumgestaltung Mühlgraben eines der in der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet dargestellten Handlungsfelder ist und in diesem Rahmen bei Bewilligung der Fördermittel geplant und umgesetzt werden soll.

Der Mühlgraben besitzt einerseits als Zuleitung zum Mühlwerk eine historische Bedeutung,

ist aber als Freiraum heute nur noch untergeordnet wahrnehm- und erlebbar und besitzt letztlich nur noch die Funktion eines straßenbegleitend zur Straße an der Pfinz liegenden linearen Freiraums.

In direktem Kontext zu der von Seiten des Referats 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe in Planung befindlichen Rauhen Rampe am Mühlwehr als Maßnahme zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Pfinz als Gewässer 1. Ordnung sind derzeit eine Machbarkeitsstudie und ein Grundwassermodell für den Bereich Mühlgraben vom Tiefbauamt beauftragt. Die Ergebnisse werden bis Oktober vorliegen. Auf dieser Grundlage sollen die weiteren wasserrechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt und die Entwässerung in den Bereichen der Mühlgraben-Verdolung neu geplant werden.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen soll der Freiraum des Mühlgrabens aktiv für eine Freiraumentwicklung genutzt werden. In diesem Zusammenhang können für den heutigen Mühlgraben folgende Ziele und Maßnahmen beschrieben werden:

- Neugestaltung des Freiraums des ehemaligen Mühlgrabens mit Entwicklung einer fußläufigen Verbindung südlich der Straße An der Pfinz.
- Entwicklung einer Freiraum- und Aufenthaltsqualität entlang des Freiraums des Mühlgrabens und Berücksichtigung des historischen Kontextes (historischer Mühlgraben) in der Gestaltung des Freiraums auch unter Einbeziehung von Informationsangeboten zum historischen Kontext.
- Neue Bewertung und Planung der Regenwasserentwässerung in diesen Bereichen und Nutzen des zu gestaltenden Freiraums zu Retentionszwecken bei Starkregenereignissen.

Nach Vorberatung im Ortschaftsrat und Planungsausschuss im September 2018 und nach voraussichtlicher Beschlussfassung des Gemeinderats im Oktober 2018 wird die Verwaltung auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2019 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für die „Ortsmitte Grötzingen“ stellen.

Derzeit ist seitens des Stadtplanungsamts und des Gartenbauamts vorgesehen, nach Bewilligung der Mittel, einen öffentlichen Workshop mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern und Planerinnen und Planern durchzuführen, um die Möglichkeiten der Neugestaltung des Mühlgrabens gemeinsam zu diskutieren und zusammen geeignete Ideen zu entwickeln.

- b) Die Vorsitzende gibt aufgrund von Anfragen aus dem Ortschaftsrat die Rückmeldung, dass
- die Pläne zum Planfeststellungsverfahren „B 293 Umfahrung Pfinztal“ digital abrufbar sind. Es werde eine öffentliche Infoveranstaltung stattfinden und ein Hinweis durch die Presse erfolgen.
  - in der Augustenburgstraße ein Geschwindigkeitsdisplay rechtzeitig vor Schulbeginn installiert wurde. Das Display für die Eisenbahnstraße werde noch folgen.
- c) Am 15.08.2018, so die Ortsvorsteherin, hat ein gemeinsamer Termin vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft (HGW) und der Volkswohnung zum Neubau Im Speitel stattgefunden. HGW wird eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben, mit dem Ziel, die Voraussetzungen für eine Bebauung zu klären und die Wirtschaftlichkeit eines Mehrfamilienhauses mit Kindergarten an dieser Stelle zu prüfen. Dazu sind noch eine ganze Reihe von Untersuchungen erforderlich (Verkehr, Altlasten, Topografie usw.). Die Untersuchungen werden ergebnisoffen durchgeführt. Dies wird jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen. Erst wenn die Ergebnisse vorliegen, kann die Volkswohnung entscheiden. Der Ortschaftsrat hatte gewünscht, dass die Verwaltung den Sachverhalt erst ordentlich prüft, bevor das Gremium dazu eine Entscheidung zu treffen habe. Dieser Wunsch werde nun umgesetzt.

- d) Die Sitzungsleiterin gibt bekannt, dass die Gemeinde Weingarten die Umfahrung der Jöhlinger Straße über das Mauertal nochmals intensiv geprüft, aber festgestellt habe, dass es bei der bisherigen Umleitungsstrecke über Grötzingen und Pfinztal bleiben müsse, da die Feldwege für die Abwicklung des Verkehrs nicht geeignet seien. Die Ortsverwaltung hat auf Anforderung eine Pressemeldung der Gemeinde Weingarten erhalten und diese auch an die örtliche Presse zur Veröffentlichung weitergegeben. OSR Siegrist wundert sich, dass Grötzingen sei mit keiner Silbe erwähnt wurde.
- e) Ab 2019, so die Vorsitzende weiter, sollen drei weitere Startpunkte-Elterncafés im Stadtgebiet eröffnet werden, sofern der Gemeinderat diesem zustimmt bei den HH-Beratungen. Eine quantitative Analyse hätte gezeigt, dass Grötzingen ein guter Standort ist. Eine Ausschreibung werde von der Stadt begrüßt.
- f) OVS EBrich teilt mit, dass die Ortsverwaltung einen Flyer zum Grötzingener Wochenmarkt erstellt hat. Die Marktbesucher wollen nun eine Verteilung der Flyer in ganz Grötzingen organisieren.
- g) Die Ortsvorsteherin informiert, dass ein Buch „Glücksorte in Karlsruhe“ beim Droste Verlag mit zwei Grötzingener Glücksorten erschienen ist. Diese sind das Naturfreundehaus und der Baggersee.
- h) Die Sitzungsleiterin kündigt an, dass in der nächsten Sitzung ein neuer Beamer sowie eine Aufzeichnungsanlage zum Einsatz kommen sollen
- i) Die Vorsitzende weist auf folgende Termine hin:
- 22./23.9.2018 Offene Ateliers in Durlach und Grötzingen,  
(am Samstag von 11 bis 20 Uhr und Sonntag von 11 bis 18 Uhr)
  - 25.9.2018 Lesung „Zeitreise mit Hippies“ gegen Spende für ein Musikprojekt  
(Kooperation mit dem Flüchtlingshelferkreis)
  - 27. 9.2018 17 Uhr Waldspaziergang im Bergwald mit Herrn Kienzler , Treffpunkt  
wird noch bekanntgegeben
  - ab 17.9.18 Nächtliche Gleisbauarbeiten zwischen Durlach und Grötzingen,  
voraussichtlich bis 5.10.2018
  - die Sitzungstermine des Ortschaftsrates 2019 liegen aus
- j) OSR Schmidt-Rohr hat im Ortsblatt den Artikel „Veröffentlichung und Übermittlung von Einwohnerdaten“ gelesen. Dort wurde genannt, dass die Meldebehörde Vor- und Familiennamen, Doktorgrad und Anschrift von volljährigen Einwohnern an Adressbuchverlage übermitteln darf. Sie möchte wissen, wer das zum Beispiel sei. OVS EBrich informiert, ein Beispiel sei der Karlsruher Verlag G. Braun.
- k) OSR Schmidt-Rohr hat festgestellt, dass in der Rosswagstraße eine Grünfläche vorhanden ist, die jedoch sehr ungepflegt sei. OSR Jäger macht darauf aufmerksam, dass die Grünfläche privat sei und zur Wohnanlage gehöre.
- l) OSR Ritzel führt aus, nach einem kürzlichen Starkregenereignis seien die Feldwege in einem schlechten Zustand gewesen. Die betroffenen Wege seien jedoch vom Bauhof schnell ausgeschottert worden, wofür er sich bedankt. Dies sei sicherlich bei der großen Arbeitsbelastung zusätzlicher Aufwand gewesen.