



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	29
	Verantwortlich:	OV Grötzingen
Bauanträge		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	23.10.2019	7	x		

c) Bauantrag: Neubau eines Hotels mit Tiefgarage, Augustenburgstrasse 10, FlSt 7/2

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 694 und der Erhaltungssatzung Grötzingen. Da die Erhaltungssatzung jedoch sehr unspezifisch ist und jetzt erst ein Verfahren zur Präzisierung läuft, greifen die dortigen Regelungen nicht. Aufgrund der errichteten Neubauten, wird die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch diesen weiteren Neubau nicht mehr verändert, als die vorherigen. Eine Baugenehmigung kann daher aus Gründen der Erhaltungssatzung nicht versagt werden.

Obiges Vorhaben in der früheren Version wurde bereits am 12.9.2018 im Ortschaftsrat behandelt und negativ beschieden, da Festsetzungen laut Bebauungsplan nicht eingehalten wurden. Auch städtebaulich gab es etliche Kritikpunkte.

Aus diesem Grund wurde dem Bauherrn empfohlen, das Projekt im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe vorzustellen. Hier gab es zwei Termine.

Art 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 erst ab einer Bettenzahl ab 60 Betten erst die Beherbergungsrichtlinie greift. Der Bauantrag überschreitet diese Bettenanzahl nicht, so dass die Art der Nutzung zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung:

a) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes über die zulässige Ausnutzung (GRZ, GFZ) fehlen Angaben. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich damit alleine nach der über-

baubaren Grundstücksfläche. Weder die festgelegte Baugrenze als auch -linie wird laut Lageplan nicht überschritten und ist damit zulässig.

b) Laut Festsetzung im Bebauungsplan beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß 2-3 Geschosse. Auch diese wird nicht überschritten und ist damit zulässig.

c) Es ist ein Satteldach auszuführen mit einer Dachneigung von 30%, die nun auch so beantragt ist; somit zulässig.

d) Dachgaupen sind bei dreigeschossiger Bauweise nicht zulässig. Auch diese Vorgabe wird soweit eingehalten. Der Dacheinschnitt im hinteren Teil des Gebäudes, in welchem das Treppenhaus untergebracht ist, ist funktional begründet, so dass hier eine Befreiung erteilt werden kann.

Insgesamt ist damit das Maß der beantragten baulichen Nutzung zulässig und damit genehmigungsfähig.

Stellplätze:

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg werden nachgewiesen und errichtet.

Die Fassade ist gleichartig gestaltet und fügt sich nun in die Umgebung ein. Auch die Gestaltung des Übergangs in der Kirchstraße zum Nachbargebäude ist gut gelungen.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben zu.