

## Bauantrag - Voranfrage

Vorlage Nr.: **2022/0054**  
Verantwortlich: **OV Grö**

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	26.01.2022	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### c) Bauantrag: Nutzungsänderung der bestehenden Garage in einen Praxisraum für Ergotherapie, Karl-Seckinger-Straße 6, Flurstück: 10193

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 613 - Dausäcker II.

§30 (1) Baugesetzbuch (BauGB): Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Umbau und die Nutzungsänderung einer Garage in eine Ergotherapiepraxis. Es ist eine Abweichung vom Bebauungsplan beantragt.

Eine Beurteilung des Bauantrages ist nur bedingt möglich, da im Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan weder genau beschrieben ist von welcher Festsetzung des Bebauungsplanes abgewichen werden soll, noch ist eine Begründung dafür vorhanden. Allgemein sind die Antragsunterlagen lückenhaft (Lageplan, Stellplatznachweis) und nicht aussagekräftig bzw. unvollständig.

Des Weiteren entfällt mit der Garage ein notwendiger PKW Stellplatz. Der alternative (?) Stellplatz, der nur im Grundriss eingezeichnet ist (ohne Darstellung des Baufensters), befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ist somit gem. Festsetzung §1.1.3 des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Vermutlich bezieht sich darauf der Antrag auf Abweichung?

Grundsätzlich geht die Ortsverwaltung bei einer Nutzung einer Ergotherapiepraxis von einer freiberuflichen Tätigkeit und somit einer zulässigen Nutzung im Wohngebiet aus, die beim Betrieb der Praxis in Wohnräumen gar keiner weiteren Genehmigung bedarf. Lediglich die Umnutzung einer Garage stellt hier das Problem dar und ist aus Sicht der Verwaltung auch so nicht genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bauordnungsrechtlich bestehen aufgrund der ungenügenden Stellplatzsituation gem. §37 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. §30 BauGB berechnete Versagensgründe.

Aus Sicht der Ortsverwaltung ist der Bauantrag aus oben genannten Gründen abzulehnen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung zu und lehnt den Bauantrag ab.

**Lageplan**



### Ansicht Süd

