

**Bauantrag**

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"/>	

**e) Bauantrag: Neubau eines Busbetriebshofes mit Service- und Sozialgebäude, Eigenverbrauchstankstelle und Waschanlage  
Ohmstraße 12, Flurstück: 8542/8**

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 527 Roßweid südl. Teil

§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 Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung eines Busbetriebshofs (ÖPNV) mit Service und Sozialgebäude, sowie Eigenverbrauchstankstelle und Waschanlage.

Für das Bauvorhaben sind mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreitung der zulässigen GRZ. Geplant 0,87, zulässig gem. BPL 0,8
2. Verschmälerung des Sichtschutzwalls (bepflanzt) von 13m gem. BPL auf 2,5m mit Sichtschutzwand, vergleichbar zum Nachbargrundstück (vgl. §7 BPL)
3. Verzicht auf Abstand (mind. 2,00m) zur Grundstücksgrenze mit Stellplätzen (vgl. §5 BPL), vergleichbar zum Nachbargrundstück.
4. Überschreitung der Gesamtbreite aller Zufahrten. Geplant 9,28m und 15, 71m, zulässig max. 7,00m (vgl. §4 BPL)

Zu 1): Die Überschreitung kann als geringfügig betrachtet werden und die Befreiung ist somit genehmigungsfähig.

Zu 2): Die Absicht des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines begrünten Sichtschutzwalls mit Sträuchern und Bäumen. Eine Sichtschutzwand, wie geplant, erfüllt diese Anforderung nicht und ist aus Sicht der Verwaltung somit nicht genehmigungsfähig.

Zu 3): Der Verzicht auf die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück ist aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig, da der Bebauungsplan für diese Abstandsfläche keine Festlegung z.B. als Grünfläche fordert.

Zu 4): Die Überschreitung der Gesamteinfahrtsbreite ist kritisch zu sehen, da der Bebauungsplan hier zwischen Baugrenze und Straße die gärtnerische Anlage eines Vorgartens fordert (vgl. § 1 BPL) und explizit die Nutzung des Vorgartens als Stellfläche oder Arbeits- und Lagerfläche untersagt. Da dies aber aus betriebstechnischen Gründen für die Zufahrt der

Werkshalle unumgänglich erscheint und die Nutzung dem ÖPNV dient, ist eine Befreiung aus Sicht der Verwaltung angemessen. Zumal die Nachbargrundstücke ebenfalls keine gärtnerisch angelegten Vorgärten aufweisen, sondern die Flächen als Stellplätze nutzen.

Des Weiteren ist eine Befreiung von §39 LBO gem. §56 (5) S. 2 LBO beantragt. Es soll auf die Errichtung von barrierefreien Anlagen verzichtet werden.

Gem. § 39 (3) LBO können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese barrierefreien Anlagen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand errichtet werden können. Bei einem Neubau ist dies jedoch nicht nachvollziehbar, da mit relativ wenig Mehraufwand eine Barrierefreiheit erreicht werden kann und somit eine offenbar nicht beabsichtigte Härte nicht erkennbar ist.

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit den entsprechenden Befreiungen (Nr. 1,3,4) und Auflagen (Nr. 2) kann dem Bauantrag aber zugestimmt werden. Bauordnungsrechtlich bestehen keine Versagensgründe.

Aus Sicht der Ortsverwaltung kann der Bauantrag mit Befreiungen aus oben genannten Gründen (mit Auflagen s.o.) genehmigt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und dem Bauantrag zu.