



Niederschrift

Ortschaftsrat Grötzingen

öffentlich

31. Januar 2024, 19 bis 21.40 Uhr

Herbert-Schweizer-Haus Begegnungsstätte Grötzingen,
Niddastraße 9, 76229 Karlsruhe

Vorsitzende Ortsvorsteherin Karen Eßrich

Protokollführerin Daniel Heiter

Anwesende Mitarbeitende der Verwaltung: Verena Sax (Ortsverwaltung)

Urkundspersonen Ortschaftsrätin Birgit Kränzl, Ortschaftsrat Tobias Sand

Anwesenheit: 15 von 18 Mitgliedern des Ortschaftsrates anwesend

Ortschaftsrat Ritzel (entschuldigt), Ortschaftsrätin Bergerhoff (entschuldigt), Ortschaftsrat Siegele (entschuldigt)

10. Bauantrag Augustenburgstraße 45

Beschlussvorlage

**Bauantrag: Nutzungsänderung von Dachgeschosswohnung in Ferienwohnung,
Errichtung von zwei Dachfenstern, Augustenburgstraße 45,
Flurstück: 2640/3**

Kurzfassung

Eine Dachwohnung soll zu einer Ferienwohnung umgenutzt werden.
Hierfür werden Trockenbauarbeiten durchgeführt und zwei zusätzliche Dachöffnungen für Flächenfenster geschaffen.

Erläuterungen

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 694a
Augustenburgstraße (Tunnel B 10) Stadtbahn Berghausen, Wiesenäckerweg

§30 (1) 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.

Beim vorliegenden Bauantrag in der Augustenburgstraße 45 ist vorgesehen, die Dachwohnung in eine Ferienwohnung umzunutzen.

Hierfür soll das bestehende WC zu einem Bad umgebaut werden, wofür die nicht tragende Wand zur Küche abgebrochen und durch eine neue, versetzte Trockenbauwand substituiert wird.

Auf der Nordseite des Wohngebäudes werden im gemeinsamen Wohn- und Schlafzimmer sowie im Abstellraum Dachflächenfenster installiert werden. Dachgauben und -einschnitte wären laut Bebauungsplan unzulässig.

Die Nutzungsänderung ist laut Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig und es stehen keine baurechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Gründe entgegen.

Der Wohnraum wird durch die auf der Nordseite hinzukommenden Dachöffnungen und die Raumneuaufteilung sogar aufgewertet.

Allerdings geben wir zu bedenken, dass auch in Grötzingen ein Mangel an Wohnmöglichkeiten vorhanden ist, was durch eine Umnutzung zu einer Ferienwohnung eher noch verschärft wird.

Behandlung im Ortschaftsrat

Ortschaftsrätin Hauswirth-Metzger findet den in der Stellungnahme aufgeführten Satz wichtig, dass in Grötzingen ein Mangel an Wohnungsmöglichkeiten bestehe.

Sie fragt, ob hierdurch ein Präzedenzfall geschaffen werde.

Die Sitzungsleiterin antwortet, dass es der Bebauungsplan in diesem speziellen Fall hergebe, dass eine Umnutzung in eine Ferienwohnung genehmigt werden könnte.

Dies sei bei weitem nicht die Regel. Sie weise aber gerne das Bauordnungsamt daraufhin, dass solche Umnutzungen in Bezug auf die Wohnungsknappheit die Ausnahme sein sollten.

Beschluss des Ortschaftsrates

Der Ortschaftsrat stimmt der Nutzungsänderung mit 12 Ja-, einer Nein-Stimme sowie zwei Enthaltungen zu.

gez. Ortsvorsteherin Karen Eßrich
Sitzungsleitung

gez. Daniel Heiter
Protokollführung

gez. Ortschaftsrätin Birgit Kränzl
Urkundsperson

gez. Ortschaftsrat Tobias Sand
Urkundsperson