

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/1179

Verantwortlich: Dez. 1
Dienststelle: Ortsverwaltung
Grötzingen

Bauantrag Am Kirchberg 27, 29, 31

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	25.10.2023	6.1	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 491 Im Närrle.
Die Ortsverwaltung empfiehlt, den Bauantrag nach vorliegenden Plänen abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐ positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit

Erläuterungen

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 491 - Im Närrle.

§30 Absatz 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.

Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung, geregelt in den §§ 16 bis 21a Baunutzungsverordnung (BauNVO), weicht von den Vorgaben im Bebauungsplan Im Närrle (seit 8. November 1973 gültig) signifikant ab.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 festgesetzt und wird bei dem Vorhaben um 17,6 % überschritten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,55 festgesetzt und wird um 58,5 % überschritten.

Zur Baumasse gibt es keine Regelung im Bebauungsplan, diese ist aber mit 2047,5 Kubikmetern unverhältnismäßig groß.

Der Anbau/die Aufstockung kappt Sichtbeziehungen der südlich liegenden Anrainer in Richtung Ortsmitte und die geplante Aufstellung der PV-Module mit 10 Grad Neigung sorgt überdies für eine Verstärkung dieses Effekts.

Aus städtebaulicher Sicht ist zudem die geplante Doppelgarage im nördlichen Grundstücksteil abzulehnen.

Das direkt angrenzende, gepflasterte Flurstück 9181/1 dient als öffentliche Erholungsfläche mit Ruhebänken und bietet eine fußläufige Verbindung von der Straße Kirchberg zur Kampmannstraße in Richtung Roter Blitz/Ortsmitte. Im Bebauungsplan ist das Flurstück als Grünfläche gekennzeichnet.

Durch die geplante Doppelgarage neben dem Transformatorhäuschen wird dieses Ensemble aufgehoben.

Insofern sollten die bestehenden Garagen an ihren bisherigen Standorten belassen werden.

Beschluss:

Antrag an den Ortschaftsrat

1. Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung zu und lehnt den Bauantrag, namentlich wegen des Verstoßes gegen das Maß der baulichen Nutzung und der geplanten Doppelgarage, ab.

