

Vorlage Nr.: 2024/0232

Verantwortlich: **Dez. 1**  
 Dienststelle: **Ortsverwaltung Grötzingen**

## Bauantrag Augustenburgstraße 102 Neubau einer Gewerbehalle, Flurstück 2730

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	13.03.2024	8.2	Ö	Entscheidung

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: Augustenburgstraße (Tunnel B10) / 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.

Auf dem Grundstück soll eine Gewerbehalle, unterteilt in vier einzelne, selbstständige Einheiten, errichtet werden.

Das Vorhaben Gewerbehalle ist mit den Festsetzungen des dort maßgeblichen Bebauungsplans grundsätzlich vereinbar.

Allerdings wird die zulässige Grundflächenzahl (im Bebauungsplan angegeben mit 0,8) deutlich überschritten.

Demnach wäre bei der maßgebenden Grundstücksfläche (2.026 Quadratmeter) eine Überbauung des Grundstückes von 1.215 Quadratmetern, einschließlich aller abzugsfähigen Flächen, die sich aus den §§ 19, 21a BauNVO 1990 ergeben, zulässig.

Tatsächlich werden aber 1.748 Quadratmeter in Anspruch genommen. Dies entspricht einer Überschreitung um rund 44 Prozent.

Aufgrund dieses Umstandes hat die Bauherrenschaft einen Antrag auf Ausnahme von der festgelegten Grundflächenzahl gestellt (vgl. § 31 Absatz 2 BauGB).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Demnach kann nach § 31 Absatz 2 Nr. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im vorliegenden Fall ist durch die Vorschrift intendiert, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln. Die Bauherrenschaft beabsichtigt als Kompensation der Grundflächen-Überschreitung alle geplanten Stellplätze mittels Rasengittersteinen herzustellen, um die Versickerungs-Fähigkeit des Bodens zu erhalten.

Zudem werden Bäume angepflanzt und eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Aus Sicht der Ortsverwaltung erscheint die Grundflächenzahl-Überschreitung aus oben genannten Gründen und unter Rücksichtnahme der nachbarlichen Situation im Gewerbegebiet (ebenfalls Gewerbehallengebäude) vertretbar.

### Beschluss:

Antrag an den Ortschaftsrat

1. Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Verwaltung und dem Bauantrag zu.

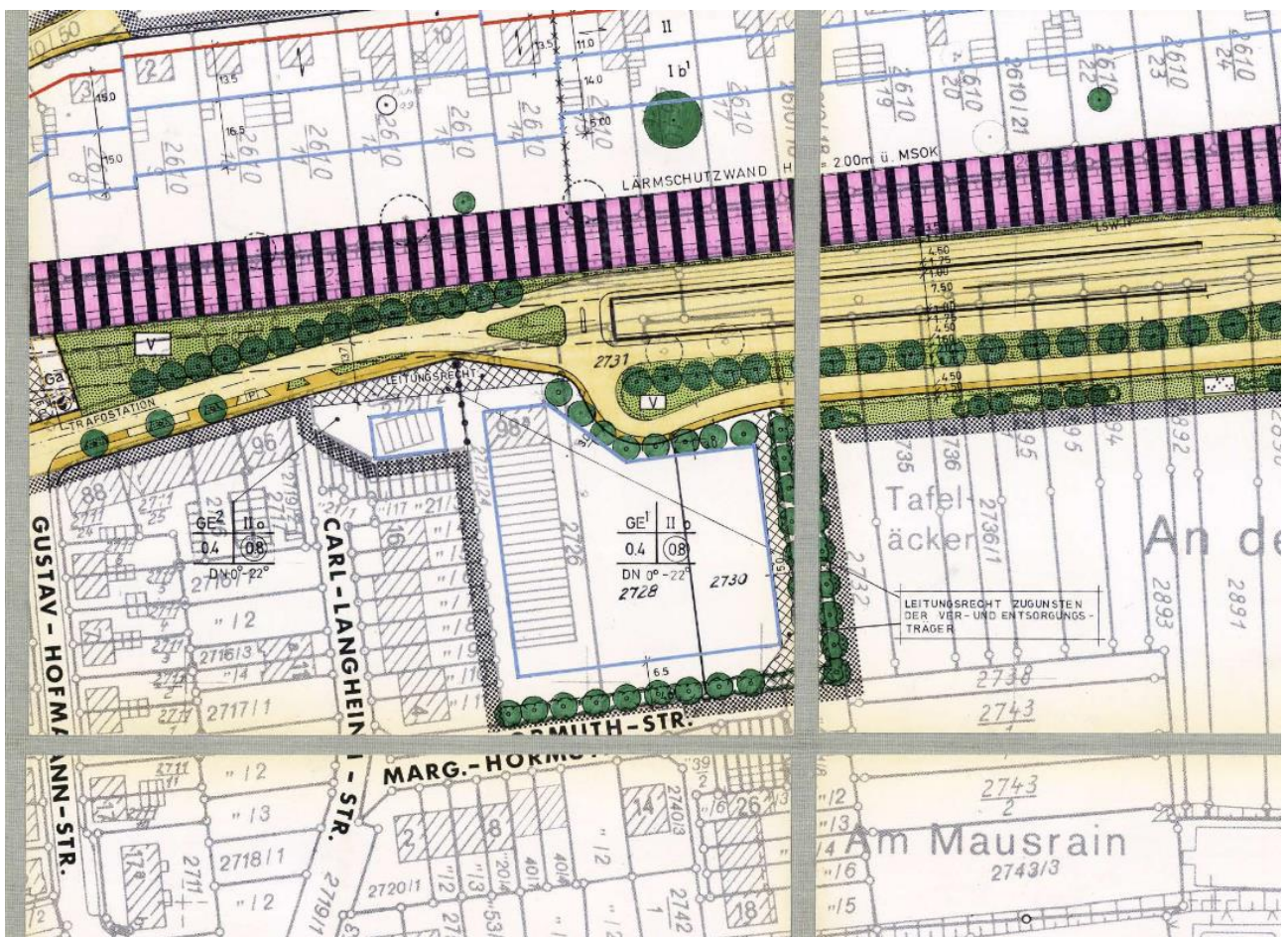


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 694a Augustenburgstraße (Tunnel B 10) Stadtbahn Berghausen, Wiesenäckerweg, Quelle: Bebauungsplan-Auskunft Liegenschaftsamt Stadt Karlsruhe

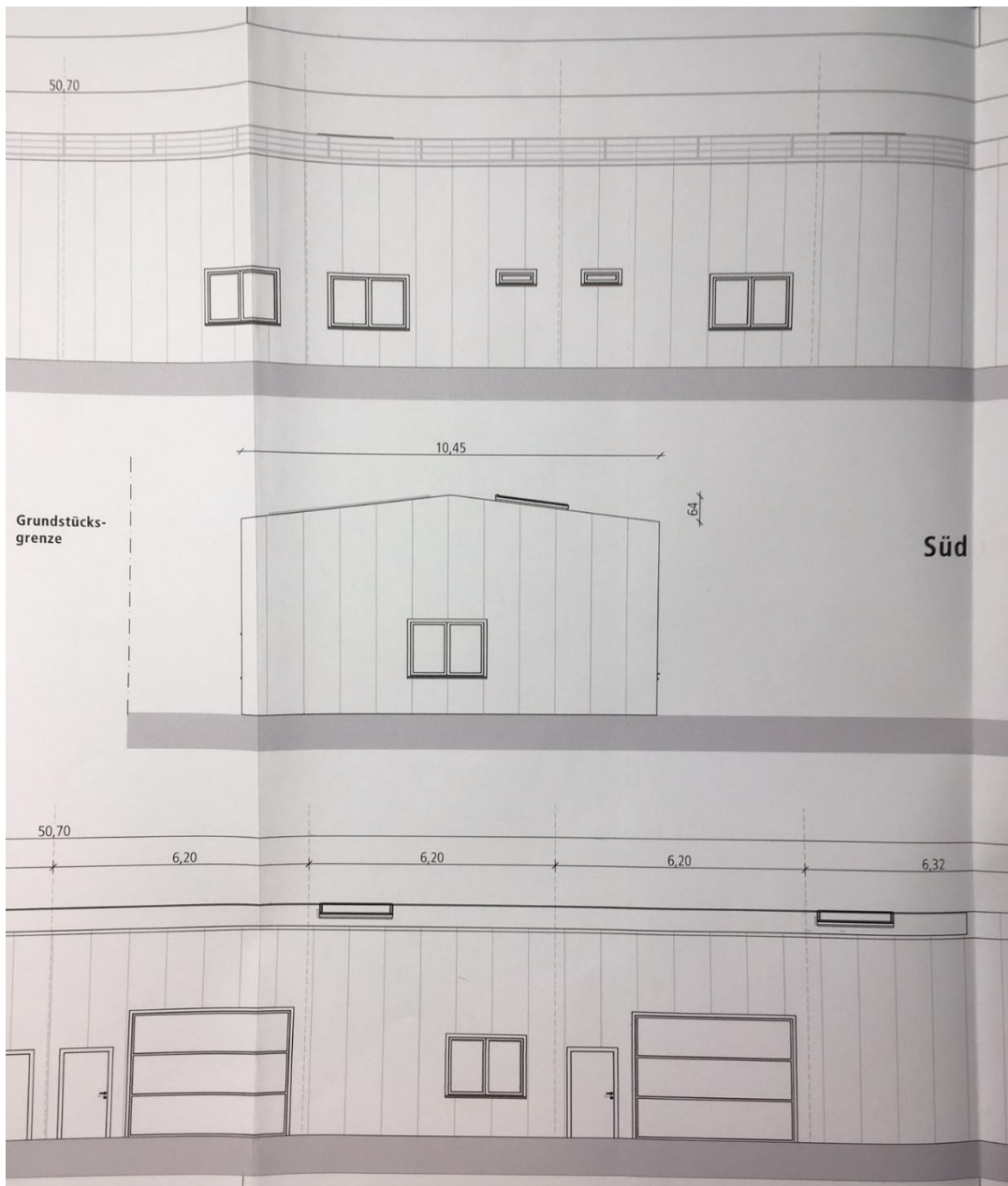


Abbildung 2 Ansichten des Gewerbegebäudes von außen, Quelle: Ortsverwaltung Grötzingen

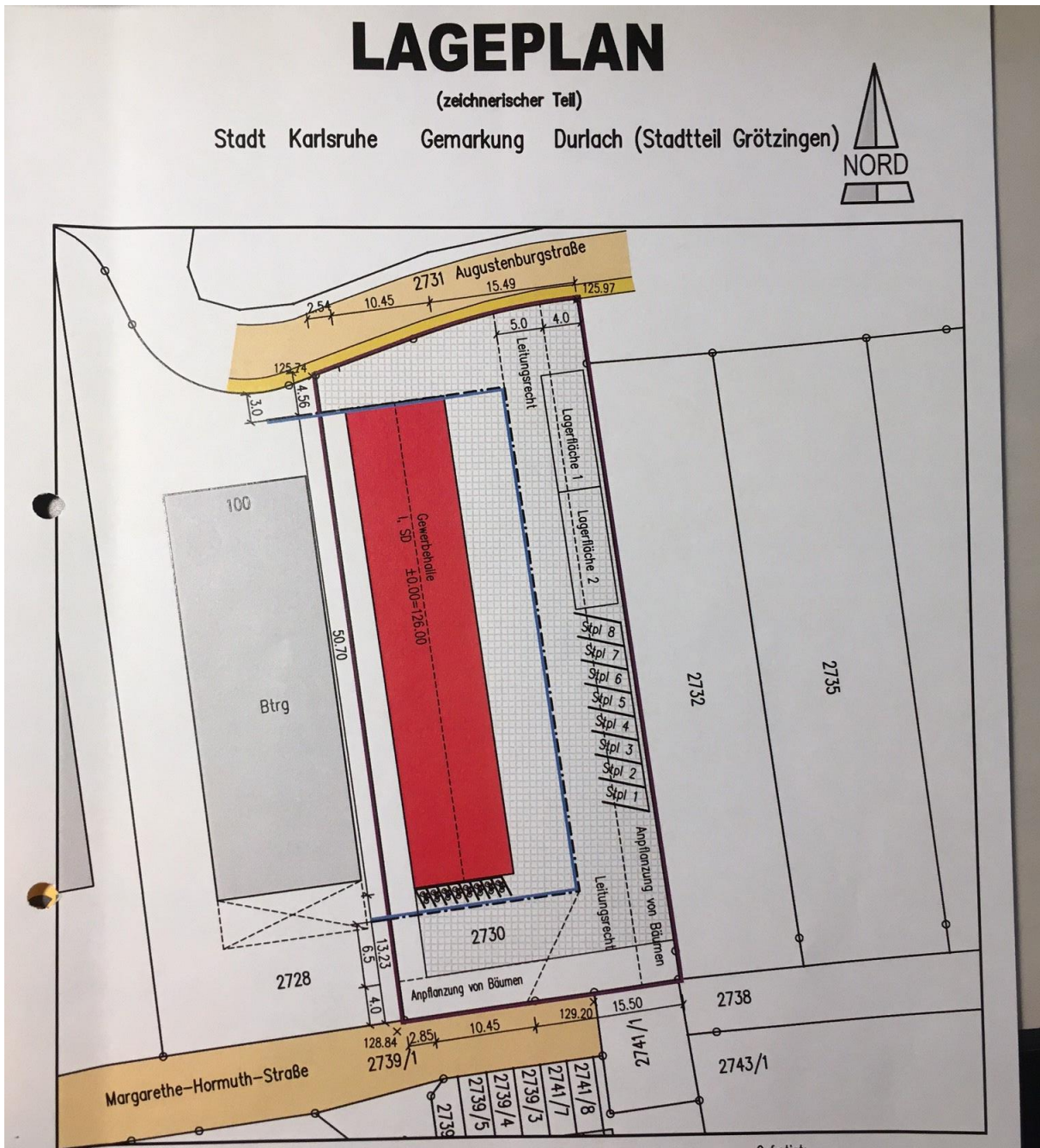


Abbildung 3 Lageplan (zeichnerischer Teil), Quelle: Ortsverwaltung Grötzingen