

Vorlage Nr.: 2024/1193

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

## Bauantrag Augustenburgstraße 10

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	22.01.2025	7.1	Ö	Entscheidung

### Erläuterung

Auf dem Grundstück Augustenburgstraße 10 (ehemaliges Hotel-Restaurant "Zum Schwanen") soll ein Mehrfamilienhaus mit neun Tiefgaragen-Stellplätzen errichtet werden.  
 Es wird eine Befreiung von dem Bebauungsplan Nr. 694a „Augustenburgstraße (Tunnel B 10, Stadtbahn Berghausen, Wiesenäckerweg)“ beantragt.  
 Zum einen soll von der Dachform des Satteldachs abgewichen, zum anderen die festgesetzte Grundfläche durch den Bau der Tiefgarage überschritten werden.  
 Daher wird eine Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) beantragt.

Da in der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 22. November 2024 einvernehmlich mit den anwesenden Vertretern aus Gemeinderat und Verwaltung befürwortet wurde, das Staffelgeschoss analog zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung mit Flachdach als PV-Gründach auszubilden, sollte der Befreiung vonseiten des Ortschaftsrates zugestimmt werden.  
 Der im Bau der ausreichend dimensionierten Tiefgarage begründeten Überschreitung der festgesetzten Grundfläche sollte ebenso zugestimmt werden, da sich auch hier der Gestaltungsbeirat positiv ausgesprochen hat.

Die für die Beurteilung des Vorhabens maßgebliche Grundstücksfläche beträgt insgesamt 583 m<sup>2</sup>. Für die bauliche Nutzung des Grundstücks werden insgesamt 583 m<sup>2</sup> (setzt sich zusammen aus 365,39 m<sup>2</sup> Haus und Stellplätze+Zufahrt 217,61 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen. Es wird also vollständig bebaut.  
 Die zulässige Nutzung beträgt hingegen 466,40 m<sup>2</sup>, was eine Überschreitung von 116,60 m<sup>2</sup> beziehungsweise 25 % darstellt.

<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

Die Geschossflächen betragen 911,01 m<sup>2</sup> (EG 303,67 m<sup>2</sup>, 1. OG 303,67 m<sup>2</sup>, 303,67 m<sup>2</sup>, DG ist kein Vollgeschoss), wobei es zu Geschossfläche und Baumasse keine Angaben im Bebauungsplan gibt. Aus Sicht der Ortsverwaltung ist der Bauantrag inklusive der beantragten Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften genehmigungsfähig, da es sich verhältnismäßige Überschreitungen der Bebauungsplanvorgaben handelt und der Gestaltungsbeirat hier sein positives Votum bei der jüngsten Konsultation abgegeben hat.

Die Ziele des Bebauungsplans werden nicht beeinträchtigt, im Übrigen erfüllt das Vorhaben die baurechtlichen Bestimmungen.

**Beschluss:**

Antrag an den Ortschaftsrat

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