

Vorlage Nr.: 2025/0101

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

Bauvoranfrage Nutzungsänderung Weingartener Straße 28

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	19.02.2025	5.2	Ö	Entscheidung

Grundstück Weingartener Straße 28 Flurstück 9086

Vorhaben Voranfrage: Nutzungsänderung von Scheune in Wohngebäude

In der Weingartener Straße 28 in Grötzingen befinden sich zwei Gebäude auf dem Flurstück 9086: ein Wohngebäude und ein Schuppen im hinteren Bereich des Grundstücks.

Der Schuppen beziehungsweise die Scheune wurde 1928 beantragt und genehmigt.

Der Bauherr möchte das Gebäude energetisch sanieren und zu Wohnraum umnutzen, der für eigene Zwecke genutzt werden soll.

Die Kubatur des Gebäudes soll im Bestand erhalten bleiben, es wird lediglich eine Wärmedämmung aufgebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 502 „Junge Halden“ definiert eine Baugrenze parallel zur Weingartener Straße, jedoch keine weitere im rückwärtigen Bereich. Daher sind im Straßenzug auch Gebäude mit deutlich erhöhter Bautiefe vorhanden, wie z.B. in der Weingartener Str. 40, Flurstück 9123. Im weiteren Verlauf der Weingartener Straße wurden auch bereits Grundstücke rückwärtig bebaut, dann geteilt und über die Parallelstraße „Am Liepoldsacker“ erschlossen, wie z.B. die Flurstücke 9121 und 9121/1 sowie 9125 und 9126.

Durch die zu Grunde liegende Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 und der LBO aus dem Jahr 1972 wird das Dachgeschoss des Vorderhauses vollständig auf die Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet. Das Bestandsgebäude hatte damit die durch den Bebauungsplan angesetzte GFZ von 0,6 bereits im Bestand um etwa 10% überschritten.

Finanzielle Auswirkungen	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:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Eine Umnutzung der Scheune wird zu einer weiteren Erhöhung der GFZ führen. Die Gebäude befinden sich in diesen Ausmaßen aber bereits ohnehin auf dem Grundstück.

Der Schuppen soll durch das Bauvorhaben nicht erweitert, sondern durch Sanierung und Umnutzung als Wohnraum aktiviert werden.

Karlsruhe ist ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB i.V.m. § 1 Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs - Baden-Württemberg -. Infolgedessen sieht § 31 Abs. 3 BauGB bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Möglichkeit einer Befreiung vor. Da beide Gebäude vor Aufstellung des Bebauungsplans errichtet wurden, stellen Sie eine Ausnahme dar. Unter diesen Voraussetzungen könnte eine Abweichung von der GFZ gem. § 31 Abs. 3 BauGB bzw. § 56 LBO zur Umnutzung der Scheune zu Wohnraum in Aussicht gestellt werden.

Die Ortsverwaltung empfiehlt dem Ortschaftsrat, der Scheunen-Umnutzung zuzustimmen.

Beschluss:

Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Verwaltung und der Bauvoranfrage zu.