

Vorlage Nr.: 2025/0128

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

## Bauvoranfrage Durlacher Straße 8

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	19.02.2025	5.3	Ö	Entscheidung

### Grundstück Durlacher Straße 8 Flurstück 8857

#### Vorhaben Voranfrage: Abbruch einer Werkstatt, Neubau Mehrfamilienwohnhaus

Der Bauherr beabsichtigt, das auf dem Grundstück befindliche Werkstattgebäude abzureißen und ein Mehrfamilienwohnhaus zu bauen.

Das Wohngebäude soll mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss (Staffelgeschoss) mit Flachdach ausgeführt werden.

Es wird angegeben, mit dem Flachdach einen Beitrag zur Klimaverbesserung zu leisten durch intensive Dachbegrünung und PV-Anlage.

Das Grundstück soll über die Durlacher Straße erschlossen werden.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 504 - Grötzingen Nord I-West - rechtskräftig seit 14. Juli 1967. Es gilt die BauNVO von 1962.

Laut Bebauungsplan liegt das Grundstück in einem Gewerbegebiet, in dem Wohnen unzulässig ist.

Im Bebauungsplan ist weiter festgesetzt:

eine Ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,40 m, bei zweigeschossiger Bebauung mit einer Dachneigung von 35°, eine Haustiefe von maximal 11,00 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7.

Da bereits andere Wohngebäude im Gewerbegebiet genehmigt sind und somit auch die Nutzungsart nicht mehr als Grundzug der Planung zu betrachten ist, könnte nach § 31 Absatz 2 BauGB eine Befreiung von der Nutzungsart, Wohnnutzung statt gewerblicher Nutzung, erteilt werden.

<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

Schließlich sind derzeit nur noch zwei Grundstücke mit Gewerbenutzung vorhanden.

Für die Befreiung sollte eine Schallimmissions-Prognose im Genehmigungsverfahren vorgelegt werden. Es sollte der Nachweis darüber geführt werden, dass die Grenzwerte für eine Wohnbebauung eingehalten werden. Gegebenenfalls ist für passiven Lärmschutz zu sorgen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten, weshalb die in den Planzeichnungen dargestellte Bebauung nicht umsetzbar wäre.

Das Staffelgeschoss und somit Flachdach sind negativ zu beantworten. Die maximale Wandhöhe ist zu beachten.

**Beschluss:**

Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Verwaltung und der Bauvoranfrage unter der Maßgabe zu, dass das Wohngebäude mit einem Satteldach ausgeführt wird.