

Begründung

Im Neubaugebiet " Westlich der Karlsruher Straße " ist die Bebauung inzwischen so weit fortgeschritten, daß für die Bewohner Einrichtungen geschaffen werden müssen, die die Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf sicher stellen.

Um auf dem Gelände beim Berliner Platz ein Wohn- und Geschäftshaus erstellen zu können, das eine gewisse Mittelpunktfunktion für das Baugebiet erfüllt, ist es erforderlich, die bestehenden Baulinien und Baugrenzen geringfügig zu ändern. Im Zusammenhang mit den Läden- und Geschäftseinrichtungen soll dem 8-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude ein eingeschossiges Gebäude für die Unterbringung eines Cafes angegliedert werden. Die im Bebauungsplan für dieses Gebiet festgesetzten Nutzungszahlen bleiben bis auf die Grundflächenzahl von dieser Änderung unberührt.

Nachdem die Läden zum Teil in diesem Geschäftshaus im Mittelpunkt des Baugebiets zusammengefaßt werden, kann auf eine weitere Ladenbebauung auf den Grundstücken Lgb. Nr. 8916 und 8917 an der Adenauer Straße verzichtet werden. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Änderung der Bebauung und der Nutzung vor. Anstelle des Sondergebietes im Bereich dieser zwei Grundstücke sieht die neue Planung eine Wohnbebauung vor, die die dort bestehende Wohnbebauung ergänzt.

Seitens der Grundstückseigentümer südlich der Ehlersstraße wurde die Bitte an die Stadtverwaltung herangetragen, die derzeitige, im Bebauungsplan " Westlich der Karlsruher Straße " verbindlich festgelegte Nutzung der eingeschossigen Bauweise zugunsten einer zweigeschossigen Bebauung aufzuheben,

Nach Überprüfung des Sachverhalts kam die Verwaltung zur Auffassung, daß man einer Änderung der Bebauung in der gewünschten Form nur dann stattgeben kann, wenn das bisher mögliche Bauvolumen nicht wesentlich geändert wird. Das wird erreicht, indem man

1. die gültige GRZ = 0,30 auf GRZ = 0,25 reduziert
2. die Dachneigung auf etwa 30° beschränkt.

Um für die Ladeninhaber im Geschäftshaus in der Breitscheidstraße genügend Wohnungen schaffen zu können, wurde das zweigeschossige Ladengebäude im Bebauungsplan um ein Geschoss auf drei Vollgeschosse erhöht.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation im Bebauungsgebiet werden diese vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.