1. Änderung

Gemeinde Pfinztal
Landkreis Karlsruhe

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gänsbrüchle" im Ortsteil Berghausen der Gemeinde Pfinztal

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes "Gänsbrüchle" im Jahre 1979 wurde der damals vorhandene ein- und dreigeschossige Gebäudekomplex des Grundstückes Flst.Nr. 6061/1o festgeschrieben. In der Zwischenzeit wurden die ehemaligen Gebäude abgebrochen, das Grundstück wurde einer Neubebauung zugeführt. Diese Neubebauung nimmt - wie im Bebauungsplan vorgesehen - Höhe und Gestalt der anschließenden Gebäude auf. Zur Straße 'An der Bahn' im Anschluß an das Nachbargrundstück Flst.Nr. 6061/11 ist entsprechend dem Bebauungsplan eine zurückgesetzte eingeschossige Flachdachbebauung angeordnet. Eine direkte Anbindung an den Nachbargiebel - Schließung der Straßenfront - ließ und läßt der Bebauungsplan nicht zu. Zwangsläufig entstand eine ca. 8,5o m breite und über die gesamte Bauhöhe reichende offene Baulücke. Durch diese Baulücke treten in erheblichem Maß Lärmbelästigungen durch den Verkehrsknotenpunkt B 293/K 183 und dem Verlauf der Bundesbahntrasse Karlsruhe/Pforzheim im Inneren des Quartiers auf. Um dieses städtebaulich äußerst unbefriedigende Erscheinungsbild des Eckpunktes 'An der Bahn'/B 293 zu beseitigen, ist die Schließung der Baulücke unabdingbar.

Es ist vorgesehen, das erste Obergeschoß sowie das Dachgeschoß des Gebäudes Flst.Nr. 6061/1o bis zur Giebelwand des Nachbargrundstückes Flst.Nr. 6061/11 weiterzuführen, jedoch nur auf eine Bautiefe von 7,oo m. Zufahrt, Zugang sowie der eingeschossige Flachdachbau bleiben in der vorhandenen Form erhalten. Durch die Abstandsfläche von ca. 6 m im ersten OG und im DG zur Nachbargrundstücksgrenze Flst. Nr. 6061/13 hin werden die Anforderungen des Nachbarn an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht tangiert. Durch die Schließung der Baulücke wird eine Beruhigung des gesamten Innenbereiches des Quartiers erreicht.

...

Um eine Schließung der Straßenfront durchführen zu können, ist eine Erhöhung der Nutzungsziffern - sowohl der Grundflächen- (GRZ) als auch der Geschoßflächenzahl (GFZ) - notwendig.
Die Grundflächenzahl ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan um o,1o auf o,85 zu erhöhen, die Geschoßflächenzahl ist um o,4 auf 1,8 zu erhöhen.

Dies bedeutet gegenüber den in der BauNVO genannten zulässigen Nutzungsziffern eine Überschreitung der GRZ von o,4 und eine Überschreitung der GFZ von o,8. Eine Überschreitung dieser Nutzungsziffern ist entsprechend BauNVO § 17 (8) zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Dies ist in der vorliegenden Situation nicht der Fall.

Die in Ziffer 3.o festgesetzte Höhenlage bezog sich auf das ehemalige Eckgebäude Jöhlinger Straße/An der Bahn. Dieses ist inzwischen abgebrochen und wurde durch einen Neubau ersetzt. Der Höhenangabe fehlt somit der ursprünglich vorgesehene Bezugspunkt.

Pfinztal, im Oktober 1989