

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	Planungsausschuss
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	30.09.2014 3 TOP 3 öffentlich Dezernat 6
Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 614 Nutzungsartfestsetzung vom 22.02.1985 innerhalb der Oststadt, Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom 08.02.1962, Oststadt und Nr. 375 Rintheim Süd vom 08.10.1971, Rintheim		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	30.09.2014	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, dass Verfahren zur Änderung der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne durchgeführt werden sollen:

- Nr. 614 - Nutzungsartfestsetzung v. 22.02.1985 innerhalb der Oststadt
- Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom 08.02.1962, Karlsruhe - Oststadt
- Nr. 375 - Rintheim Süd vom 08.10.1971 in Karlsruhe-Rintheim

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1, für diese Verfahren auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Finanzielle Auswirkungen		nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)			
Ergänzende Erläuterungen:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

I.

Von den Änderungen sind folgende Flächen betroffen: Eine ca. 11,96 ha große vierteilige Fläche wird im Norden durch die Rintheimer Straße, im Osten durch den Ostring und die Kappelstraße, im Süden durch die Gerwigstraße und im Westen durch die Berckmüllerstraße begrenzt. Ein weiteres ca. 2,09 ha großes Areal wird im Norden und Osten durch den Weinweg, im Süden durch die Gerwigstraße und im Westen durch den Ostring bzw. die Bahnlinie Karlsruhe - Mannheim begrenzt. Der dritte ca. 1,84 ha große Teilbereich wird im Nordwesten und Nordosten durch die Heinrich-Wittmann-Straße, im Südosten durch den Weinweg und im Südwesten durch eine private Verkehrsfläche begrenzt.

Die ersten beiden Flächen sind nach dem Bebauungsplan Nr. 614 vom 22.02.1985 und die dritte Fläche nach dem Bebauungsplan Nr. 375 vom 08.10.1971 als Gewerbegebiet nach den Bau-nutzungsverordnungen von 1977 bzw. 1968 festgesetzt. Außerdem gilt für die ersten beiden Flächen noch der Bebauungsplan Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom 08.02.1962, Karlsruhe - Oststadt, der lediglich durch den Bebauungsplan Nr. 614 in seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert wurde.

Danach sind im dritten Teilbereich (BauNVO 1968) Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie nicht als Einkaufszentrum oder Verbrauchermarkt vorwiegend der „übergemeindlichen Versorgung“ dienen sollen und schon deshalb nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig sind (§ 11 BauNVO 1968). Als weiteres sind Vergnügungsstätten zulässig soweit sie unter die Gewerbebetriebe aller Art eingeordnet werden.

In den ersten beiden Teilbereichen sind danach (BauNVO 1977) Einzelhandelsbetriebe bis 1.500 m² Bruttogeschossfläche zulässig, soweit sie nicht als Einkaufszentrum oder Verbrauchermarkt vorwiegend der „übergemeindlichen Versorgung“ dienen sollen (§ 11 BauNVO 1977). Als weiteres sind Vergnügungsstätten zulässig, soweit sie unter die Gewerbebetriebe aller Art eingeordnet werden.

Den gegenwärtigen, in der neuesten Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 verankerten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen hinsichtlich des Einzelhandels entspricht es jedoch, derartige großflächige Einzelhandelsbetriebe in eigens für sie ausgewiesene Sondergebiete oder in Kerngebiete zu verweisen. Dies jedenfalls soweit sie negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bzw. der Nachbarkommunen, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr und dergleichen haben können. Unterstellt werden von der BauNVO 1990 negative Auswirkungen generell bei Einkaufszentren bzw. bei sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel ab einer Geschossfläche von 1.200 m².

Ziel der nunmehr vorgesehenen Bebauungsplanänderungen ist es,

- den städtebaulich nicht gerechtfertigten Unterschied der alten gegenüber den neuen Gewerbegebieten zu beseitigen, also die Überleitung der älteren Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO 1990,
- die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erforderliche Anpassung der städtischen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und
- zugleich im Rahmen einer stadtbereichsbezogenen Gesamtkonzeption den auftretenden Bedarf an gewerblichen Nutzungen nach aktuellen Entwicklungsvorstellungen zu ordnen bzw. zu lenken.

Gemäß Kap. 2.5.3 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein ist es Ziel der Raumordnung, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu gewährleisten. Demnach ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentral-

örtliche Versorgungssystem einfügen. Zu beachten ist insbesondere das Integrationsgebot, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in ausgewiesenen Vorranggebieten angesiedelt werden dürfen. Um in Folge dessen eine raumordnerisch und städtebaulich nicht vertretbare Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (über 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche) mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten in festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten zu vermeiden, ist es erforderlich, ältere Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO 1990 umzustellen.

Im Sinne der letztgenannten Zielsetzung (Gesamtkonzeption zur Lenkung gewerblicher Nutzungen) wird im Hinblick auf die "Karlsruher Märkterichtlinien und Sortimentsliste 2014" und die dortige Differenzierung in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente nochmals geprüft werden, inwieweit es erforderlich ist, durch gezielte Festsetzungen einzelne Sortimente bzw. bestimmte Waren auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit auszuschließen. Zur Ausarbeitung dieser Konzeption ist eine genaue Betrachtung der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und ggf. deren Funktion zur Deckung des ständigen Bedarfs an Gütern für private Haushalte der umliegenden Quartiere erforderlich, die in das weitere Bebauungsverfahren einfließen wird. Der Auftrag für ein hierzu notwendiges Einzelhandelsgutachten wird bereits an einen externen Gutachter vergeben.

Darüber hinaus soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob der Ausschluss von Vergnügungsstätten in einzelnen Bereichen sinnvoll erscheint, um die knappen Flächen möglichst für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sind sämtliche Teilbereiche als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Die Änderungen der Bebauungspläne sollen lediglich die Festsetzungen zur Nutzungsart betreffen. Da es vorrangiges Ziel der Änderung ist, die Festsetzungen zur Art der Nutzung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) anzupassen, behalten die weiteren Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne (s.o.) weiterhin ihre Gültigkeit. Auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 286, geändert durch Nr. 614, soll davon abweichend die Festsetzungen des 614 aufgehoben werden und der Bebauungsplan Nr. 286 direkt in seinen Festsetzungen zur Nutzungsart geändert werden, um ein dreischichtiges, schlecht handhabbares Baurecht zu verhindern. Für diese Bereiche gilt dann weiterhin nur noch der Bebauungsplan 286 mit seiner Änderung.

Da durch die genannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung der Bebauungspläne im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, weshalb eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich sind.

Außerdem erscheint eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht notwendig, da lediglich von einem geringen Interesse der Öffentlichkeit auszugehen ist, weshalb gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB hiervon abgesehen werden kann.

Maßgebend für die Abgrenzung sind die beiliegenden Lagepläne des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes.

II.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, ein Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 614 - Nutzungsartfestsetzung v. 22.02.1985 innerhalb der Oststadt, Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom 08.02.1962, Karlsruhe - Oststadt und Nr. 375 - Rintheim Süd vom 08.10.1971 in Karlsruhe -Rintheim durchzuführen.

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die **Voraussetzungen** für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Daneben wird dem Planungsausschuss empfohlen, zu beschließen, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Beschluss:

A. Antrag an den Planungsausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, ein Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 614 - Nutzungsartfestsetzung v. 22.02.1985 innerhalb der Oststadt, Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom 08.02.1962, Karlsruhe - Oststadt und Nr. 375 - Rintheim Süd vom 08.10.1971 in Karlsruhe -Rintheim durchzuführen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der jeweilige Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plänen vom **15.08.2014** ersichtlich.

B. Auf die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses am 30.09.2014

(Vervielfältigung der Vorlage Nr. 3 -Deckblatt, Abschnitt I, II und Beschluss A und B- und Zustellung an die Mitglieder des Planungsausschusses)

C. Vollzug des Beschlusses

1. Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Lammstraße 1-5,
76133 Karlsruhe

- Anlagen: 1 Aufstellungsbeschluss
- 1 Lageplan
- 1 Übersichtsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hat am **30.09.2014** beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, ein Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 614 - Nutzungsartfestsetzung v. 22.02.1985 innerhalb der Oststadt, Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom 08.02.1962, Karlsruhe - Oststadt und Nr. 375 - Rintheim Süd vom 08.10.1971 in Karlsruhe - Rintheim durchzuführen.

In der Anlage übersenden wir Ihnen eine Ausfertigung dieses Beschlusses.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aus folgenden Gründen notwendig:

>> Einsetzen des Abschnittes I <<

Mit freundlichen Grüßen

2. Nachricht von Abschnitt I, II und dem Aufstellungsbeschluss

- a) Stadtplanungsamt zur Kenntnis, mit der Bitte um weitere Veranlassung
- b) Zentraler Juristischer Dienst - Planungs- und Baurecht-
Liegenschaftsamt
Tiefbauamt
Gartenbauamt
Bauordnungsamt
Grundstücksbewertungsstelle zur Kenntnis

3. Ausfertigung des Aufstellungsbeschlusses zum Anschluss an Ziffer 1 und 2:

Beschluss des Planungsausschusses am 30.09.2014

>> Einsetzen des Abschnittes A <<

4. Anschluss je eines Lage- und Übersichtsplanes an Ziffer 1 und 2

5. Veranlassung der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe (StadtZeitung).
6. Wvl. sofort (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Dez. 1:

Dez. 2:

Dez. 3:

Dez.4:

Dez. 5:

Dez.6:

Stkä:

ZJD:

Stpl.A:

(Die nachfolgenden Ämter erhielten am 05.09.2014 eine Kopie dieses Umlaufes mit der Bitte um Bestätigung).

SPC:

GBA:

TBA:

LA:

UA:

Wifö: