

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>12. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Auslegungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße - Änderung", Karlsruhe-Oststadt, "Rintheim Süd - Änderung", Karlsruhe-Rintheim und "Nutzungsartfestsetzung - Änderung", Karlsruhe-Oststadt</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.05.2015	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße - Änderung", Karlsruhe-Oststadt, "Rintheim Süd - Änderung", Karlsruhe-Rintheim und "Nutzungsartfestsetzung - Änderung", Karlsruhe-Oststadt, durch die Auslegung der Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fortzusetzen (Wortlaut des Beschlusses siehe Seite 7).

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 nicht zur Verfügung				Kontenart:	
Kontierungsobjekt:					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
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		

## Vorbemerkung

Im Zuge der großflächigen Entwicklung des Areals nördlich der Durlacher Allee westlich und östlich des Weinweges als (teil-)integriertem Einzelhandelsstandort ergibt sich die Notwendigkeit, in Teilbereichen der umliegenden Plangebiete die Einzelhandelsentwicklung zu steuern. In diesem Zusammenhang hat der Regionalverband Mittlerer Oberrhein (RVMO) empfohlen, das bestehende Planungsrecht in diesen Gebieten zu ändern bzw. anzupassen, wozu sich die Stadt bereit erklärt hat. Das raumordnerische und städtebauliche Ziel ist dabei, im Umfeld der großflächigen Einzelhandelsentwicklung die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente zu beschränken, um so dem Integrationsgebot zu entsprechen. Dies betrifft Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 286 "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße" vom 08.02.1962 und Nr. 375 "Rintheim Süd" vom 08.10.1971. Darüber hinaus ist in Teilbereichen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985, der den Bebauungsplan Nr. 286 teilweise überlagert, erforderlich. Es handelt sich dabei um drei selbständige Bebauungsplanverfahren, mit dem Ziel der Aufstellung einfacher Bebauungspläne, die allerdings zur gemeinsamen Beschlussfassung in einer Vorlage zusammengefasst werden. Der Planungsausschuss hat die Aufstellungsbeschlüsse in öffentlicher Sitzung am 30.09.2014 gefasst, die Beschlüsse wurden am 10.10.2014 durch Veröffentlichung in der Stadtzeitung bekannt gemacht. Sämtliche Verfahren werden als vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB abgewickelt, da die Grundzüge der zu ändernden Pläne durch die Änderungen nicht berührt werden.

### A. Bebauungsplan „Rintheim Süd – Änderung“, Karlsruhe-Rintheim

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist, im Plangebiet nachhaltig Vorsorge für qualitativ hochwertige Gewerbegrundstücke zu treffen. Deshalb ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder der Nahversorgung der Bevölkerung dienenden Warengruppen auf den vorhandenen Gewerbeflächen grundsätzlich nicht wünschenswert. Die betroffenen Flächen sind kein integrierter Standort und deshalb regionalplanerisch für derartige Einrichtungen nicht vorgesehen.

Bisher gilt auf den betroffenen Flächen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968. Die BauNVO 1968 enthält keinerlei Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe, die als Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, sodass auch großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wäre. Deshalb wird das Gebiet mit der Bebauungsplanänderung auf die BauNVO 1990 umgestellt, so dass die aktuellen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Anwendung gelangen.

Mit der Planung wird das Areal außerdem an die Ziele der Raumordnung angepasst, um mit einer stadtbereichsbezogenen Gesamtkonzeption den auftretenden Bedarf an gewerblichen Nutzungen nach aktuellen Entwicklungsvorstellungen zu ordnen und zu lenken. Die Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur ist ein im Regionalplan niedergelegtes Ziel der Raumordnung. Die Ansiedlung von raumbedeutsamen, großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss danach so erfolgen, dass weder das Siedlungsgefüge noch das zentralörtliche Versorgungssystem gefährdet wird. Deshalb sollen aufgrund des Integrationsgebots großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den obigen Sortimenten nur in dafür ausgewiesenen Vorranggebieten angesiedelt werden. Um die raumordnerisch und städtebaulich nicht vertretbare Ansiedlung derartiger Betriebe in herkömmlichen Gewerbe- und Industriegebieten zu verhindern, ist es erforderlich, u. a. den Bebauungsplan Nr. 375 „Rintheim Süd“ durch zeitgemäße Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO 1990 an die veränderten Umstände anzupassen.

Dies berührt die Grundzüge der Planung nicht, deshalb kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, eine Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) als Gewerbegebiet dargestellt, der Bebauungsplan, der weiterhin Gewerbegebiet festsetzen wird, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet wird an die BauNVO 1990 angepasst, die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 375 behalten ihre Gültigkeit. Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Stadtteils Rintheim und hat eine Fläche von etwa 1,37 ha und liegt zwischen der Heinrich-Wittmann-Straße und dem Weinweg. Die genaue Abgrenzung ist der diesem Bebauungsplan beigefügten Planskizze zu entnehmen. Sämtliche Grundstücke sind bebaut, im Gebiet befinden sich Autohäuser, Gewerbebetriebe, ein Spielkasino sowie einzelne Wohngebäude.

Der Bebauungsplan wird auch zukünftig ein Gewerbegebiet festsetzen, in dem nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein werden. Um diese Grundstücke für gewerbliche Nutzungen zu sichern, werden im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben detaillierte Festsetzungen getroffen.

Einzelhandelsbetriebe mit der Nahversorgung dienenden/oder zentrenrelevanten Gruppen werden an diesem Standort ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen zulässig bleiben (1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Branchentypische Randsortimente sind bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zur Vorbereitung der Planung hat die Stadt ein Einzelhandelsgutachten eingeholt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich zentrenrelevante Sortimente auf die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Durlach zu konzentrieren haben. Deshalb ist im Plangebiet die Ansiedlung neuer Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz und können allenfalls in sehr geringem Umfang erweitert werden. Vorgeesehen ist darüber hinaus eine sogenannte Handwerkerregelung, die es produzierenden Gewerbebetrieben ermöglichen soll, Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zu realisieren. Ebenfalls vorgeesehen ist eine sogenannte Kleinstverkaufsflächenregelung, die die Ansiedlung von Kiosken und Bäckereien ermöglicht, die den im Gebiet Beschäftigten eine ausreichende Versorgung gewährleistet. Diese sollen in einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Tankstellen sind aufgrund der Nähe des Gebietes zu den umliegenden Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

Ein weiterer Regelungsgegenstand ist der Ausschluss von Vergnügungstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben. Bestandsgeschützte Betriebe bleiben von dieser Neuregelung unberührt.

Der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 375 und hebt diesen auf, soweit neue Festsetzungen erfolgen, darüber hinaus verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 375. Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf die Begründung des Bebauungsplans sowie die textlichen Festsetzungen und die Planskizze verwiesen.

## I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich einige Träger geäußert, dazu hat das Stadtplanungsamt eine Synopse erstellt, in der die abwägenden Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen niedergelegt sind. Diese Synopse ist der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt.

Der Bürgerverein Karlsruhe-Rintheim hat sich geäußert und angeregt, das vorhandene Spielcasino in der Heinrich-Wittmann-Straße zu beschränken, mit dem Ziel den Weiterbetrieb zu erschweren bzw. zu verhindern. Dies ist im Bebauungsplan nicht möglich. Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz. Soweit sich der Betreiber im Rahmen des Bestandsschutzes bewegt, läßt die Bauleitplanung diesen unberührt.

Im vereinfachten Verfahren konnte von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden.

## II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses am 30.09.2014 hat die Planung zwischenzeitlich einen Stand erreicht, der den Auslegungsbeschluss rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

## B. „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

Der Bebauungsplanentwurf, der Teilflächen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ Nr. 286 vom 08.02.1962 umfasst, verfolgt dieselben Planungsziele wie der unter A. dieser Vorlage bezeichnete Plan. Insoweit wird auf die Ausführungen oben unter A. verwiesen, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden.

Das Plangebiet besteht aus fünf Teilgebieten, die im Flächennutzungsplan des NVK als Gewerbegebiete dargestellt sind. Der Bebauungsplan wird auch zukünftig Gewerbegebiet festsetzen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im zukünftigen Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“. Darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985, der als einfacher Bebauungsplan die BauNVO 1977 auf diesen Flächen eingeführt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 286 wird deshalb geändert, der Bebauungsplan Nr. 614 wird für die betroffenen Bereiche in einem gesonderten Aufhebungsverfahren aufgehoben. Dies berührt die Grundzüge der Planung nicht, deshalb kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, eine Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in der Karlsruher Oststadt und umfasst eine Fläche von insgesamt 13,88 ha. Es gliedert sich in fünf Teilflächen. Vier Teilflächen befinden sich westlich der Bahnlinie, eine Teilfläche befindet sich östlich der Bahnlinie. Insoweit wird wegen der Einzelheiten auf die anliegende Planskizze verwiesen.

Entgegen der ursprünglichen Gewerbegebietsfestsetzung im Plan Nr. 286 wurde auf dem Flurstück Nr. 12028/21 östlich der Berckmüllerstraße Wohnnutzung realisiert, die auch zukünftig erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund sind diese Flächen aus dem Plangebiet herausgenommen worden. Der Bebauungsplan Nr. 614 soll in diesem Bereich aufgehoben werden.

Die überplanten Gebiete sind vollständig bebaut. Im Planbereich befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, Lagerflächen, Einzelhandelsbetriebe, eine Moschee sowie einzelne Wohnhäuser. Das Plangebiet grenzt an die Wohngebiete der Karlsruher Oststadt, die von der Planung allerdings nicht tangiert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans liegt das Straßenbahndepot der Verkehrsbetriebe Karlsruhe (VBK), das als solches planfestgestellt ist.

Zukünftig wird in allen Teilbereichen des Gebiets Gewerbegebiet festgesetzt. Für Einzelhandelsbetriebe erfolgen darüber hinausgehende Festsetzungen. Einzelhandelsbetriebe mit der Nahversorgung dienenden bzw. zentrenrelevanten Warengruppen sollen ausgeschlossen werden, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Branchentypische Randsortimente, die in solchen Einzelhandelsbetrieben das Hauptsortiment ergänzen, sind bis höchstens 10 % der Verkaufsflächen zulässig.

Die bereits im Gebiet ansässigen Nahversorger im Bereich der Theodor-Rehbock-Straße und in der Käppelestraße genießen Bestandsschutz. Diesen Betrieben soll über den Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit gegeben werden, in bedingtem Umfang Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen durchzuführen, wenn sich dies innerhalb eines Volumens von 10 % der bisher genehmigten Verkaufsfläche bewegt. Die in der Planbegründung im Einzelnen aufgeführten Märkte können in städtebaulich verträglicher Art und Weise erweitert werden. Selbst wenn alle vorhandenen Nahversorger ihre Flächen um 10 % erweitern, ist dies noch vertretbar, über den Stadtteil hinausgehende Auswirkungen einer solchen Erweiterung sind nicht zu befürchten.

Auch in diesen Bebauungsplan werden eine „Handwerkerregelung“ (Verkaufsfläche max. 300 m<sup>2</sup>) zu Gunsten produzierender Gewerbebetriebe und eine „Kleinstverkaufsflächenregelung“ (Verkaufsfläche max. 50 m<sup>2</sup>) zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten aufgenommen.

Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten werden Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen, um keine vermeidbaren Mehrverkehre zu generieren und die Immissionsbelastung dieser Quartiere möglichst gering zu halten.

Die in den Gebieten vorhandenen Vergnügungsstätten werden auf ihren Bestand reduziert. Die Zulassung weiterer Vergnügungsstätten wird deshalb ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 286 und hebt diesen auf, soweit neue Festsetzungen erfolgen, darüber hinaus verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 286. Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Planskizze verwiesen.

## **I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich einige Träger geäußert. Dazu hat das Stadtplanungsamt eine Synopse erstellt, in der die abwägenden Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen niedergelegt sind. Diese Synopse ist der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit konnte im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

## **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses am 30.09.2014 hat die Planung zwischenzeitlich einen Stand erreicht, der den Auslegungsbeschluss rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

### **C. Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt**

Um den unter Ziffer B. bezeichneten Bebauungsplan Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt in der gewünschten Art und Weise zu ändern, insbesondere die betroffenen Gebiete an die BauNVO 1990 anzupassen, ist es im vereinfachten Verfahren erforderlich, dass in diesem Bereich der Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung - Änderung“ der auf allen von der Änderung betroffenen Flächen Gewerbegebiet nach der BauNVO 1977 festsetzt, aufgehoben wird. Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist deshalb lediglich die Teil-Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ auf den in der Skizze bezeichneten Flächen. Ansonsten bleibt der Bebauungsplan Nr. 614 unberührt. Die Teilaufhebung erfolgt ebenfalls im vereinfachten Verfahren, weil sie die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Wegen der Einzelheiten ist auf die Begründung zum Bebauungsplan, die textlichen Festsetzungen sowie den zeichnerischen Teil zu verweisen.

Im Ergebnis handelt es sich bei dieser Änderung/Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 614 um eine Folgeänderung, die durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt bedingt ist.

#### **I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Trägerbeteiligungsverfahren erfolgten zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 614 keine Äußerungen. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde verzichtet.

## **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Verfahrensschritte hat das Bebauungsplanverfahren einen Stand erreicht, der die Fortsetzung des Verfahrens mit der Auslegung des Planentwurfs rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

## Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt die mit Aufstellungsbeschlüssen des Planungsausschusses vom 30.09.2014 eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne

„Rintheim Süd – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

„Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

„Nutzungsartfestsetzung – Änderung“, Karlsruhe-Oststadt

durch die Auslegung der Bebauungsplanentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung sind die Bebauungsplanentwürfe vom 06.02.2015 in der Fassung vom 30.03.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in die Bebauungsplanentwürfe aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung der Planentwürfe wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
12. Mai 2015