

# **Bebauungsplan „Rintheim Süd - Änderung“**

Karlsruhe - Rintheim

beigefügt:

**Begründung**

- Entwurf -

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung .....	4
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
<b>4.</b>	<b>Geplante Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht.....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>7</b>

## **A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Ziel der Bebauungsplanänderung soll es sein, im schärfer werdenden Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden, Vorsorge für qualitativ hochwertige Gewerbegrundstücke zu treffen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder der periodischen Nahversorgung der Bevölkerung dienenden Warengruppen würde dem Gewerbe solche Flächen entziehen. Zudem ist das hier vorliegende Gewerbegebiet im Regionalplan grundsätzlich nicht als integrierter Standort für solche Einrichtungen festgelegt.

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 (Baunutzungsverordnung [BauNVO] 1968) auf die aktuelle BauNVO 1990,
- die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 raumbedeutsamen, großflächigen Einzelhandelsbetrieben so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche 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 (im Regelfall, gemäß einschlägiger Rechtsprechung: über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten in festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten zu vermeiden, ist es hier erforderlich den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 375 "Rintheim Süd" zu ändern und gemäß BauNVO 1990 zeitgemäße Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu definieren.

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

## 2. Bauleitplanung

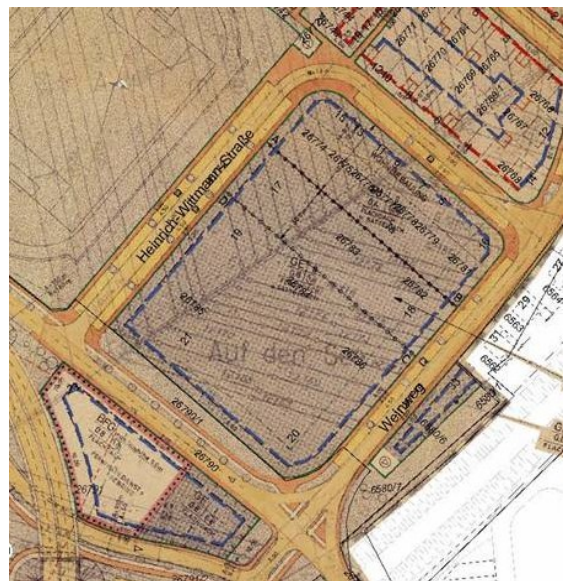
### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) vom 24.07.2004 als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit gilt der Bebauungsplan Nr. 375 "Rintheim Süd" vom 08.10.1971, der innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO 1968 festgesetzt. Nördlich schließt sich zunächst ein Mischgebiet, sowie ein Wohngebiet an, westlich des Plangebiets befinden sich die Sportflächen des TSV Rintheim.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die Festsetzung zur Art der Nutzung an die aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst. Alle weiteren Festsetzungen, wie das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc. behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 375  
"Rintheim Süd", 08.10.1971

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich des Stadtteils Rintheim und umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha. Es beinhaltet die Flurstücke Nr. 26782 bis 26786 zwischen Weinweg im Osten und Heinrich-Wittmann-Straße im Westen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Abgrenzung leicht modifiziert. Die bereits jetzt als Mischgebiet festgesetzten Grundstücke (FlstNr. 26774-26779 und 26781) sollen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht tangiert werden.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen.

### 3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Die gewerblichen Grundstücke sind bereits alle nach den Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes bebaut. Im Gebiet befinden sich mehrere Autohäuser, sowie verschiedene Gewerbebetriebe, ein Spielcasino und einzelne Wohnhäuser.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich allesamt in privatem Eigentum.

## 4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeit festgesetzten bzw. den im Gebiet vorhandenen Nutzungen wird auch weiterhin Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es gilt § 8 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Um jedoch die Grundstücke auch weiterhin für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu sichern, ist es notwendig hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben detaillierte Festsetzungen zu treffen.

So können Einzelhandelsbetriebe mit der Nahversorgung dienenden bzw. zentrenrelevanten Warengruppen an diesem Standort unter raumordnerischen und städtebaulichen Aspekten und auch unter Beachtung des gesamtstädtischen Märktekonzepts nicht als integriert gelten und sollen deshalb ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (zur Differenzierung der einzelnen Sortimente siehe die Karlsruher Märkterichtlinie 2014) hingegen sind auch weiterhin, bis zur Grenze der Großflächigkeit (1.200 m<sup>2</sup> Geschosfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig. Branchentypische Randsortimente, die in solchen Einzelhandelsbetrieben das Hauptsortiment üblicherweise ergänzen, sind bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zur genauen Betrachtung der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, deren Agglomerationswirkung und deren Funktion zur Deckung des ständigen Bedarfs an Gütern für private Haushalte der umliegenden Quartiere wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. (Untersuchung des Einzelhandelstandortes Durlacher Allee in Karlsruhe im Umfeld der Planung Ikea vom 24.03.2015) Dieses Gutachten kommt hinsichtlich der Handelsansiedlung in den Stadtteilen Oststadt, Rintheim und Durlach zu dem Ergebnis, dass sich zentrenrelevante Sortimente auf die Innenstadt von Karlsruhe und das Stadtteilzentrum Durlach konzentrieren müssen. Darüber hinaus ist innerhalb des hier vorliegenden Planungsgebietes keine Ansiedlung neuer Angebote bei zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb bestehender Baurechte, möglich. Im Zusammenhang mit vorhandenen Betrieben können allenfalls in geringem Umfang - beispielsweise zur Verbesserung betrieblicher Abläufe, Anpassung an Kundenanforderungen, etc. - zugelassen werden.

Insbesondere zugunsten von produzierenden Gewerbebetrieben, zur Sicherung einer wirtschaftlichen Existenz, wie beispielsweise durch einen die Produktion ergänzenden Fabrikverkauf etc., werden die Einzelhandelsfestsetzungen durch eine sogenannte "Handwerkerregelung" ergänzt. Danach ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, soweit er in direkter Verbindung mit einem Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetrieb steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugeordnet ist.

Des Weiteren soll eine "Kleinstverkaufsflächenregelung" die Ansiedlung von kleinen Kiosken oder auch Bäckereien ermöglichen, die insbesondere in der Mittagspause eine ausreichende Versorgung der im Gebiet Tätigen gewährleisten. Da es sich hier typischerweise um sehr kleine Verkaufsflächen, zulässig sind maximal 50 m<sup>2</sup>, handelt, sind bei solchen Kleinstverkaufsflächen erhebliche Auswirkungen auf Betriebe in zentralen Lagen in der Regel nicht zu erwarten.

Aufgrund der direkten Nähe zu den Wohngebieten der Karlsruher Oststadt und Rintheim sollen Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Insbesondere der mit solchen Betrieben einhergehende Mehrverkehr könnte in dieser Lage Beeinträchtigungen hervorrufen. Zudem können Tankstellen geruchliche Emissionen auslösen, die die umliegenden Nutzungen gegebenenfalls erheblich beeinträchtigen.

Ähnlich, wie in vielen anderen Städten, zeigt sich in den vergangenen Jahren auch in Karlsruhe, dass vermehrt mit Baugesuchen für Vergnügungsstätten zu rechnen ist, die sich zunehmend in den Randbereichen der Innenstadt, entlang der Ost-West-Achse zwischen Ostring und Entenfang, aber auch zur Altstadt Durlach hin ausdehnen. Diese Entwicklung macht es notwendig auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung detaillierte und vor allem restriktive Regelungen zu Vergnügungsstätten aufzunehmen.

Grundlage für die hier zu treffenden Regelungen zu Vergnügungsstätten ist die bereits 2011 erarbeitete Konzeption "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe", die in Form eines Aufstellungsbeschlusses (Planungsausschuss vom 31.03.2011) festgeschrieben wurde. Ziel dieser Konzeption ist es für die gesamte Innenstadt inklusive ihrer Randbereiche die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um in diesem Gebiet weiterhin attraktive Wohnstandorte, in den Randbereichen ebenso attraktive Gewerbeflächen, sowie ein verträgliches Nebeneinander mit den Innenstadtfunktionen, wie Handel, Dienstleistung etc. zu gewährleisten.

Die Existenz und der Betrieb von Vergnügungsstätten werden vor allem dann städtebaulich problematisch, wenn sie gehäuft auftreten und dabei in bestimmten Bereichen den Charakter und das städtebauliche Bild eines Gebietes einseitig negativ prägen. Das gilt insbesondere dann, wenn sich Vergnügungsstätten auf einzelne Arten, wie z. B. Spielhallen oder Diskotheken konzentrieren. Um das hier vorliegende Gewerbegebiet zukünftig attraktiv weiter entwickeln zu können und eine verträgliche Verknüpfung mit den Wohnquartieren von Rintheim bzw. der Oststadt zu schaffen, ist es notwendig eine Häufung von Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, aber auch Bordelle etc. zu verhindern, da dadurch seriöse Nutzungen verdrängt werden und das Gebiet in Folge dessen als Gewerbebestandort abgelehnt wird.

So wird es aus den genannten Gründen als sinnvoll erachtet, in dem hier vorliegenden Gewerbegebiet Vergnügungsstätten auszuschließen, wobei bereits vorhandene, genehmigte Betriebe dem Bestandsschutz unterliegen. Der oben genannten Konzeption "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe" folgend wird es hingegen, in Teilen der Kerngebieten, unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein Vergnügungsstätten zu errichten. Hierzu werden derzeit ver-

schiedene klein-räumliche Bebauungspläne erarbeitet, die die oben beschriebene Konzeption in einzelnen Teilbereichen planungsrechtlich umsetzen.

## **5. Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht**

Bei vorliegendem Plan handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich, dass Umweltauswirkungen durch die Planung nicht entstehen werden. Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung eines künftigen Umweltzustands durch diese Planung sind identisch, da das Gebiet schon heute als Gewerbegebiet ausgewiesen bzw. genutzt ist. Unter diesen Voraussetzungen entfällt nach § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2 a BauGB.

## **6. Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten.

Karlsruhe, 30.03.2015  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner