

# **Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße - Änderung“**

Karlsruhe - Oststadt

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 .....	5
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>8</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>8</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] 1977) 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. 614 "Nutzungsartfestsetzung" aufzuheben und gemäß BauNVO 1990 zeitgemäße Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu definieren.

Die bereits im Gebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandschutz. Ihnen werden zur Sicherung einer Zukunftsperspektive angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Zur Ausarbeitung dieser Konzeption wurde eine genaue Betrachtung der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und deren Funktion zur Deckung des ständigen Bedarfs an Gütern für private Haushalte der umliegenden Quartiere durchgeführt und in einem Einzelhandelsgutachten zusammengetragen.

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

Alle fünf Teilgebiete sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (NVK) vom 24.07.2004 als Gewerbegebiete dargestellt. Der Bebauungsplan setzt dieses fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im gesamten Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße vom 08.02.1962, ein Baufluchtenplan, der keine Gebietsart regelt (unten links). Als Art der baulichen Nutzung wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1977 festgesetzt (unten rechts). Er wird innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben und durch die hier neu definierten Nutzungsartfestsetzungen ersetzt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße gelten unverändert weiter.



*Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 286  
"Gewerbe- und Industriegebiet, Gerwigstraße"  
(Baufluchtenplan), 08.02.1962*



*Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 614  
"Nutzungsartfestsetzung", 22.02.1985  
- wird aufgehoben*

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karlsruher Oststadt und umfasst eine Fläche von ca. 13,88 ha. Es gliedert sich in fünf Teilflächen auf. Vier Teilflächen befinden sich westlich der Bahnlinie Mannheim-Karlsruhe, sie werden im Norden

durch die Rintheimer Straße, im Osten durch den Ostring bzw. die Kämmelestraße, im Süden durch die Gerwigstraße und im Westen durch die Berckmüllerstraße begrenzt. Das fünfte Teilgebiet befindet sich östlich der Bahnlinie Mannheim-Karlsruhe und wird im Osten durch den Weinweg, im Süden durch die Gerwigstraße und im Westen durch die Bahnlinie begrenzt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss vom 30.09.2014 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes leicht modifiziert. Auf FlstNr. 12028/21 östlich der Berckmüllerstraße ist ausschließlich Wohnnutzung vorhanden, die auch zukünftig erhalten bleiben soll. Das Einbeziehen in den hier vorliegenden Bebauungsplan zur Neuregelung der Gewerbegebietsfestsetzungen erscheint nicht sinnvoll, da im Gewerbegebiet lediglich ausnahmsweise Wohnnutzung im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zulässig ist. In Folge dessen wurde das Flurstück aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes herausgenommen. Bebauungsplan Nr. 614 wird mit seiner Gewerbegebietsfestsetzung nach BauNVO 1977 auch für dieses Flurstück aufgehoben.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen.

### **3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig bebaut. Es befinden sich hier mehrere Gewerbebetriebe, Lagerflächen, verschiedene Einzelhandelsbetriebe, eine Moschee, sowie einzelne Wohnhäuser. Westlich an das Plangebiet grenzen die Wohngebiete der Karlsruhe Oststadt an, die von der hier vorliegenden Planung jedoch nicht tangiert sind. Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Straßenbahndepot der Verkehrsbetriebe Karlsruhe (VBK), zu dessen Errichtung auf den FlstNr. 6444/11 und 6444/5 zwischen 2001 und 2003 ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wurde.

### **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 für alle fünf Teilbereiche 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 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> Geschößfläche 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.

Die bereits im Gebiet vorhandenen Nahversorgungsbetriebe (siehe unten stehende Tabelle), wie beispielsweise Lidl, Rewe und Aldi im Bereich Theodor-Rehbock-Straße bzw. dm und Alnatura in der Käppelestraße genießen Bestandsschutz. Ihnen werden zur Sicherung einer wirtschaftlichen Zukunftsperspektive angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, um auch weiterhin am Markt konkurrenzfähig bleiben zu können. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sollen daher gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO auch für diese Betriebe zulässig sein. Zur Sicherung einer raumordnungskonformen Entwicklung innerhalb des Gebietes können Verkaufsflächenerweiterungen lediglich bis maximal 10 % gegenüber der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zugelassen werden.

Flst.-Nr.	Einzelhandelsbetrieb	genehmigte Verkaufsfläche (VK)	Datum der Genehmigung
12351	Lebensmittel-Vollsortimenter Getränkemarkt Bäckerei	729,45 m <sup>2</sup> 221,71 m <sup>2</sup> 41,32 m <sup>2</sup>	30.03.1999
12001/1200/2	Lebensmittel-Discounter	1364,87 m <sup>2</sup>	22.01.2010
6451	Lebensmittel-Discounter	837, 43 m <sup>2</sup>	09.07.2003
6444	Getränkemarkt	505,88 m <sup>2</sup>	18.07.1995
6444	Bio-Supermarkt	600,78 m <sup>2</sup>	04.02.2003
6449	Drogeriemarkt	736,89 m <sup>2</sup>	27.05.1999

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.

Dieser Empfehlung wird mit der oben erläuterten 10 %-igen Verkaufsflächenerweiterung Rechnung getragen. Bei einer derzeit genehmigten Verkaufsfläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> bedeutet das eine maximale Erweiterungsmöglichkeit von ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies wird bezogen auf das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet als städtebaulich verträglich erachtet. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Sicherung der vorhandenen Betriebe sind eventuelle Nachteile wie zum Beispiel ein geringer zusätzlicher Verlust von gewerblichen Bauflächen zu vernachlässigen.

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 sogenannte "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 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 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 Kerngebietenbereiche, unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein Vergnügungsstätten zu errichten. Hierzu werden derzeit verschiedene 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