

# **Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung - 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>3</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
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>5</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>6</b>

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

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

Ziel der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" vom 22.02.1985 in einzelnen Teilbereichen im Gebiet der Oststadt.

Mit dem zeitlich parallel im Bereich der Oststadt aufzustellenden Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung" sollen neue, zeitgemäße Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Ziel hierbei ist es,

- den städtebaulich nicht gerechtfertigten Unterschied der alten gegenüber den neuen Gewerbegebieten zu beseitigen, also die Überleitung der älteren Bebauungspläne (BauNVO 1977) 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.

Um ein dadurch entstehendes dreischichtiges, in der Praxis schlecht handhabbares Baurecht zu verhindern, ist es notwendig, den derzeit das Art der Nutzung regelnden, Bebauungsplan Nr. 614 in diesem Bereich aufzuheben. In Folge dessen gilt dann zukünftig nur noch Bebauungsplan Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße" (08.02.1962) ein Baufluchtenplan ohne Gebietsartfestsetzung im Zusammenhang mit seiner zeitlich parallel aufzustellenden Änderung "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung", durch die die Nutzungsart nun neu geregelt wird.

Das Gebiet innerhalb dessen der Bebauungsplan Nr. 614 aufgehoben werden soll, ist daher weitestgehend deckungsgleich mit dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung".

Da durch die hier vorliegende Aufhebung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird diese 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. Die Gewerbegebietsfestsetzung des Bebauungsplan Nr. 614 wird zwar zunächst aufgehoben, da jedoch im parallel aufzustellenden Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung" auch zukünftig Gewerbe-

gebiet festgesetzt werden soll, kann die vorliegende Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 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. Als Art der baulichen Nutzung wird derzeit durch den hiermit aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1977 festgesetzt (siehe unten). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 286 Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße gelten unverändert weiter.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, 22.02.1985  
- wird innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches (siehe Abgrenzungsplan) 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 Käppelestraße, 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. Das Plangebiet ist nahezu deckungsgleich mit dem des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung". Lediglich für FlstNr. 12028/21 (bestehende Wohnhäuser östlich der Berckmüllerstraße) wird Bebauungsplan Nr. 614 aufgehoben, ohne dass eine Überplanung mit neuen Gewerbebebietsfestsetzungen erfolgt.

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. Direkt westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich das Straßenbahndepot der Verkehrsbetriebe Karlsruhe, sowie die Wohngebiete der Karlsruhe Oststadt, die von der hier vorliegenden Planung jedoch nicht tangiert sind.

#### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich allesamt in privatem Eigentum.

### **4. Geplante Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung soll lediglich Bebauungsplan Nr. 614 mit seiner Gewerbebebietsfestsetzung gemäß BauNVO 1977 aufgehoben werden. Neue planungsrechtliche Festsetzungen werden hierdurch nicht getroffen. Dies geschieht durch den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung", auf dessen neue Gewerbebebietsfestsetzungen gemäß BauNVO 1990 hiermit verwiesen werden soll.

### **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 Ent-

wicklung 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