

Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung am Wein- weg“

Karlsruhe - Oststadt

beigefügt:

Begründung

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

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

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Da weiterführende Planungen der Firma Audi vorliegen, den vorhandenen Standort in der Gerwigstraße zu erweitern, um dort bisher im Stadtgebiet verstreute Nutzungen neu strukturieren und bündeln zu können, will man nun auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung für die Erweiterung Planungsrecht schaffen. Auch im Hinblick auf die Qualitätssicherung und den Erhalt von Gewerbegrundstücken, soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder der periodischen Nahversorgung der Bevölkerung dienenden Warengruppen ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandort) definiert. Das bedeutet, dass Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig sind und Einzelhandelsgroßprojekte ohne unmittelbare Innenstadtrelevanz in solchen integrierten Lagen angesiedelt werden sollen.

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 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² 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.

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 Teilgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) vom 24.07.2004 als Gewerbegebiet 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. 2,09 ha. Das Gebiet 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, da der vorliegende Plan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung am Weinweg“ aus dem Plan „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße - Änderung“ herausgelöst wurde. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeit festgesetzten bzw. den im Gebiet vorhandenen Nutzungen wird auch weiterhin (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 m² Geschoßfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) zulässig. Branchentypische Randsortimente, die in solchen Einzelhandelsbetrieben das Hauptsortiment üblicherweise ergänzen, sind bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

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 m² 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 m², 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 Dur-lach 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 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, 20.07.2015
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner