

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

Karlsruhe - Oststadt

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Entwurf -

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet.....</b>	<b>3</b>
a)	Zulässig sind .....	3
b)	Ausnahmsweise können zugelassen werden.....	4
c)	Nicht zulässig sind.....	4
d)	Vorhandene Einzelhandelsbetriebe .....	5
e)	"Handwerkerprivileg" .....	5
f)	"Kleinstverkaufsflächenregelung" .....	6
<b>2.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>

## **Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### **1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet**

#### **a) Zulässig sind**

1. Gewerbebetriebe aller Art - unter Beachtung der unter Ziffer 2 aufgeführten Regelungen für Einzelhandelsbetriebe -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (Grenze der Großflächigkeit):

*Elektro Großgeräte (Haushalts-/Einbaugeräte)*

*Computer, EDV-Zubehör, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (Absatz vorwiegend an gewerbliche Verwender)*

*Großteilige Haushaltsgeräte*

*Bilder / Drucke, Bilderrahmen*

*Möbel, Küchen (inkl. Büromöbel, Baby- und Kindermöbel, Lattenroste, Matratzen /-auflagen, Spiegel)*

*Bettwaren (außer Matratzen /-auflagen)*

*Leuchten, Beleuchtungszubehör, Elektroinstallation*

*Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärwaren, Fliesen, Türen / Fenster, Rollläden, Markisen*

*Farben, Lacke, Tapeten*

*Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Erde / Torf, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße, Übertöpfe, Gartenwerkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Carports*

*Teppiche, Bodenbeläge*

*Zooartikel, Tiernahrung und- pflegeartikel, lebende Tiere*

*Campingbedarf, Grills und Grillzubehör*

*Sportgroßgeräte (Fahrräder und Fahrradzubehör, Reitsportbedarf, Boote, Tauch- und Wassersportgeräte, Fitnessgeräte, Motorradbekleidung), Jagd- und Angelbedarf, Waffen*

*Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Auto- und Motorradzubehör, Kindersitze, Autoteile, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher*

*Öfen, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse*

*Musikinstrumente, Musikalien*

(Quelle: Karlsruher Märkteliste 2014)

3. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Ziffer 2) sind branchentypische zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
5. Anlagen für sportliche Zwecke

#### **b) Ausnahmsweise können zugelassen werden**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Tankstellen

#### **c) Nicht zulässig sind**

1. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden **zentrenrelevanten** bzw. **nahversorgungsrelevanten Sortimenten:**

*(zentrenrelevante Warengruppen)*

*Parfümeriewaren*

*Sanitäts- und Orthopädiebedarf*

*Bücher*

*Spielwaren, Baby- und Kinderartikel (kleinteilig)*

*Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, Kürschnerwaren*

*Schuhe*

*Leder- und Modewaren (Handtaschen, Reisegepäck, Schirme, Accessoires usw.)*

*Sportartikel und -bekleidung*

*Elektrokleingeräte (Haus- und Küchengeräte, Geräte zur persönlichen Pflege)*

*Telekommunikationsgeräte / -zubehör*

*Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computerspiele, Fotogeräte / Fotobedarf*

*Haushaltswaten, Glas / Porzellan / Keramik, Flecht- und Korbwaren*

*Geschenk- und Dekorationsartikel, Kunstgewerbe*

*Antiquitäten, Kunstgegenstände*

*Heimtextilien, Gardinen / Vorhänge*

*Stoffe, Wolle, Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen*

*Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik*

*Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren*

*Sammlerbedarf (Antiquariat, Philatelie, Numismatik usw.)*

*(nahversorgungsrelevante Warengruppen)*

*Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren)*

*Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)*

*Arzneimittel, Apothekenwaren*

*Schnittblumen, Floristik*

*Zeitungen, Zeitschriften*

*Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf*

(Quelle: Karlsruher Märkteliste 2014)

2. Vergnügungsstätten, darunter fallen insbesondere Bars, barähnliche Betriebe, Bordelle mit Publikumsangeboten, Swinger Clubs, Eroscenter und vergleichbare Einrichtungen,
3. Bordelle und bordellartige Betriebe, soweit sie nicht schon unter die nach Ziffer 2 unzulässigen Vergnügungsstätten fallen.

#### **d) Vorhandene Einzelhandelsbetriebe**

Für die auf den Flst.-Nr.: 12351, 12100/1 und 12100/2, 6451, 6444, 6449 und 6450 bereits vorhandenen, genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig.

Die maximal zulässige Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) beträgt dabei 10 % gegenüber der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche.

#### **e) "Handwerkerprivileg"**

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup>, 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.

**f) "Kleinstverkaufsflächenregelung"**

Ausnahmsweise können kleine Einzelhandelsbetriebe - wie bspw. der Versorgung des Gebiets dienende Kioske - im Rahmen der Kleinstverkaufsflächenregelung bis zu einer max. Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

**2. Sonstige Festsetzungen**

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 286 "Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße" gelten unverändert weiter. Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985, wird innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplansänderung aufgehoben.

Karlsruhe, 06.02.2015

Fassung vom 20.07.2015

Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner