

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	43. Plenarsitzung des Gemeinderates
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	16.10.2007 1136 6
Verantwortlich:		öffentlich Dez. 5
Bebauungsplan "Südlich der Fautenbruchstraße - Nutzungsänderung", Karlsruhe-Südstadt; hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	08.11.2004		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	22.05.2007	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	16.10.2007	6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss
(Einzelheiten siehe Folgeseiten)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Der gemäß vorstehendem Antrag förmlich zu fassende Beschluss folgt auf Seite 4.

Die Planung beschränkt sich ausschließlich darauf, die Art der baulichen Nutzung zu regeln und sieht dazu vor, den gesamten vom Bebauungsplanentwurf erfassten Geltungsbereich als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Als solches war der Planbereich bis auf eine kleine im Osten mit einbezogene, faktisch in gleicher Weise genutzte Fläche schon in dem noch heute geltenden Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung“ festgesetzt worden.

Im Rahmen der Neuausweisung sind auf die im ausgewiesenen Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsarten jedoch, anders als nach bisheriger Rechtslage, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in ihrer aktuell geltenden Fassung anzuwenden. Diese ermöglichen dem Plangeber u. a. weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten zur Feinsteuerung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Gewerbegebiet. Davon macht der vorgelegte Bebauungsplanentwurf neben sonstigen näheren Festlegungen zu den zulässigen Nutzungen insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Gebrauch. Siehe dazu die weiter unten folgenden Erläuterungen. Gegenstand ist insoweit lediglich eine Änderung des bestehenden örtlichen Planungsrechts, ohne von den bisherigen Grundzügen dieser Gewerbegebietsflächen abzuweichen.

Sonstige bauplanungsrechtliche Festlegungen bestehen derzeit nicht und sind auch nicht Gegenstand des zu beschließenden Bebauungsplanes. Das bietet sich erst an, wenn sich greifbar abzeichnet, welche weiteren Flächen für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zur Verfügung stehen werden und welche Planungsziele über die bloße Gebietsartausweisung hinaus verfolgt werden sollen. Dabei könnten auch Flächen in Randbereichen mit Schienenanlagen hinzukommen, die in der Vergangenheit bahnbetrieblich genutzt wurden und erst nach eisenbahnrechtlicher Entwidmung von der Stadt anderweitig überplant werden können.

Grund, in einem Zwischenschritt den jetzigen auf die Art der Nutzung beschränkten Bebauungsplan zu beschließen, ist einerseits der Erhalt des Gewerbegebietes in seiner bisherigen Prägung und andererseits ein Verfolgen des damit übereinstimmenden Ziels, im Wege der bereits erwähnten differenzierten Feinsteuerung eine städtebauliche Entwicklung zu sichern, die gewerblichen Nutzungen im Hinblick auf die dort gegebene Standortgunst den Vorzug gibt. Insoweit kommt es mit dem Bebauungsplan hauptsächlich zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die sich mit ihren Warensortimenten nicht im vorliegenden Plangebiet, sondern in integrierten Lagen der Nahversorgung oder den Innenstadtzentren und somit nicht in diesem Plangebiet entwickeln sollen.

Die damit verfolgte Zielsetzung gilt grundsätzlich auch unter Berücksichtigung des im Plangebiet vorhandenen Raiffeisenmarktes. Diesem soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgrund seiner langjährigen Existenz an diesem Ort mit einer qualifizierten bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung auf jeden Fall die Möglichkeit erhalten bleiben, im bisher vorhandenen Umfang seiner Anlagen modernisierend eine Änderung oder den Neubau vornehmen zu können. Dem dient speziell die Ziff. 1.4 der Textfestsetzungen. Denn ohne eine solche Regelung, die § 1 Abs. 10 BauNVO für solche Interessenlagen eröffnet, würde dieser Betrieb hinsichtlich seiner Größenordnung (Bruttogeschosfläche und Verkaufsfläche) im Ergebnis u. U. einschränkend den Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO unterworfen sein, die ansonsten für alle anderen Einzelhandelsbetriebe gelten, die sich unter Beachtung von

Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen neu im Plangebiet ansiedeln oder einen bestehenden Betrieb erweitern möchten. Für diese gilt, wenn sie dabei als großflächig einzustufen sind (Verkaufsflächen in der Regel ab 700 bis 800 m²), ab einer Bruttogeschossfläche von 1 200 m² die Vermutungsregel, dass von ihnen negative Wirkungen u. a. auf zentrale Versorgungsgebiete oder die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ausgehen würden. Anderes würde nur dann gelten, wenn sie dies im Einzelfall konkret widerlegen könnten.

Letztere Gesichtspunkte sind dann allerdings auch der Grund dafür, weshalb beim Raiffeisenmarkt im Falle baulicher Änderungen oder eines Neubaus die Randsortimente, die nicht unter den Katalog zugelassener Warensortimente der Ziff. 1.1 der Textfestsetzungen fallen, auf die bisherige Verkaufsfläche von 200 m² zu beschränken sind. Soweit die Industrie- und Handelskammer in ihrer aus Anlass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nochmals abgegebenen Stellungnahme dafür eintritt, die zulässige Verkaufsfläche für die Randsortimente auf ca. 250 m² zu erhöhen, sollte dem mit einer Änderung der Textfestsetzungen nicht nähergetreten werden. Ob es sich später im Wege einer baurechtlichen Einzelfallprüfung anlässlich einer beantragten Baugenehmigung vertreten ließe, eine größere Verkaufsfläche zuzulassen, ohne mit den Planzielen und Gleichbehandlungsgrundsätzen in Konflikt zu geraten, kann hier offen gelassen werden.

Abschließend gilt es zum Verfahren noch anzumerken, dass der Bebauungsplanentwurf entsprechend dem vom Gemeinderat gefassten Auslegungsbeschluss im Zeitraum vom 11.06. bis 13.07.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslag. Außer der oben erwähnten Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer sind sowohl von Privatpersonen als auch von Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen eingegangen, über deren Berücksichtigung eine Entscheidung zu treffen oder die abwägend in die Planungsentscheidung mit einzustellen wären.

Bei dem gegebenen Sachstand kann dem Gemeinderat empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zum Bebauungsplan zu fassen, mit dem das Verfahren seinen Abschluss findet und dieser danach in Kraft gesetzt werden kann.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Anregungen, die in Stellungnahmen aus Anlass der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen wurden, bleiben nach Maßgabe der Vorbemerkungen zu dieser Vorlage unberücksichtigt.

2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Südlich der Fautenbruchstraße - Nutzungsänderung“ Karlsruhe-Südstadt

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2 414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Südlich der Fautenbruchstraße - Nutzungsänderung“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 18.04.2007. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 18.04.2007 beigefügt.

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Hauptamt - Sitzungsdienste -

5. Oktober 2007