

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>38. Plenarsitzung des Gemeinderates</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:
	Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Dez. 5</b>

**Bebauungsplan "Südlich der Fautenbruchstraße - Nutzungsänderung", Karlsruhe-Südstadt:  
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.05.2007	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Einzelheiten siehe Anlagenblatt).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

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

### **Anmerkungen zum Auslegungsbeschluss**

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2004 beschlossen, für die unmittelbar südlich und nördlich an die Fautenbruchstraße angrenzenden Flächen, die zwischen den Bahngleisen des Hauptbahnhofes und den Güterbahngleisen liegen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planungsprozess ist dort zurzeit noch im Fluss, sodass es sich bisher noch nicht angeboten hat, die Planung schon so weit voranzutreiben, um einen auslegungsreifen Planentwurf für das Gesamtgebiet vorlegen zu können.

Das gilt grundsätzlich auch für den vom Aufstellungsbeschluss mit umfasstem Teilbereich südlich der Fautenbruchstraße, auf den sich der heute vorgelegte Bebauungsplanentwurf erstreckt. Dieser Teilbereich wird schon seit längerer Zeit gewerblich genutzt, in seiner Entstehung ursprünglich mit den sich dort anbietenden Warenumschlagmöglichkeiten Straße/Schiene verknüpft. Als solches sind diese Flächen gegenwärtig noch im Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“, in Kraft seit 22.02.1985, als Gewerbegebiet ausgewiesen.

An der vorstehend beschriebenen planungsrechtlichen Einstufung soll es für den Bereich südlich der Fautenbruchstraße einstweilen auch bleiben. Allerdings würde die Beibehaltung des bisherigen Planrechts nicht verhindern können, dass sich dort abweichend vom gegenwärtigen Bestand Einzelhandelsbetriebe ansiedeln könnten, die funktional als zentren- oder nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Als geeigneter integrierter Standort für solche Nutzungen erweist sich die Gebietslage jedoch nicht und außerdem stünde dies auch nicht im Einklang mit den vom Aufstellungsbeschluss verfolgten Zielen.

Diese Sachlage erfordert in einem Zwischenschritt die Aufstellung des zum Beschluss vorgelegten Bebauungsplanes, der sich als „einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB lediglich darauf beschränkt, die Art der zulässigen

Nutzung zu regeln und diese darauf auszurichten, das Gebiet möglichst in seiner bisher geprägten Eigenart zu bewahren. Dabei erweist sich dessen Aufstellung derzeit auch insoweit als vordringlich, als es zur Sicherstellung der vorbeschriebenen Zielsetzung in jüngerer Vergangenheit notwendig war, Plansicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

So gab es zuletzt Bestrebungen eines Investors, auf den Flächen, die gegenwärtig von ZG Raiffeisen genutzt werden, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu betreiben. Darin sollte wohl der Raiffeisenmarkt bisheriger Prägung (mit) aufgehen. Nach den eingereichten Unterlagen bestand jedoch nicht die Gewähr dafür, dass es allein oder hauptsächlich dabei verbleiben würde. Deshalb beschloss der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe im September 2005 eine Veränderungssperre, die am 07.10.2005 in Kraft trat und noch bis zum 07.10.2007 fortgilt. Bis dahin soll der einfache Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens möglichst in Kraft treten können.

Gegen die Eigenart des bisherigen Raiffeisenmarktes mit dem Vertrieb von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Bedarfsartikeln einschließlich dem Direktvertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse ist hingegen nichts einzuwenden. Deshalb enthält der Bebauungsplanentwurf neben der Ausweisung als Gewerbegebiet mit seinen einschränkenden Festlegungen gegenüber Einzelhandelsbetrieben auch Regelungen, die dem Raiffeisenmarkt die Chance bewahren, sich in seiner bisherigen Prägung im Wege der Modernisierung (Änderung oder Erneuerung der baulichen Anlagen) entwickeln zu können.

Mit der erneut vorgenommenen Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgt zugleich die Überleitung auf die Geltung der neuen Baunutzungsverordnung. Dabei bleiben die Grundzüge der bisherigen Planung unberührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden. Als entbehrlich erweist sich dabei die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung erfolgt für beide Personengruppen mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Im vereinfachten Aufstellungsverfahren kann auch davon abgesehen werden, eine Umweltprüfung vorzunehmen und dazu einen Umweltbericht zu erstellen. Dafür besteht vorliegend auch kein Anlass, weil der Bebauungsplan keinerlei andere oder zusätzliche Nutzungen abweichend von den bisher planungsrechtlich gegebenen Möglichkeiten eröffnet. Anzumerken bleibt lediglich noch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nach Osten hin in kleinerem Umfange eine Fläche erfasst, die vom bisherigen Aufstellungsbeschluss noch nicht erfasst war. Eine eigenständige Bedeutung kommt dem jedoch nicht zu.

Dem Gemeinderat wird nach allem empfohlen, den nachstehenden Auslegungsbeschluss zu fassen.

### **Beschluss:**

#### **Antrag an den Gemeinderat**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Fautenbruchstraße - Nutzungsänderung“ wird in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt. Dabei wird von einer vorherigen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2007 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.