

**Bebauungsplan
„Südlich der Fautenbruchstraße -
Nutzungsänderung“,
Karlsruhe – Südstadt**

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

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

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Ziel des Bebauungsplans soll es sein, im schärfer werdenden Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden, Vorsorge für qualitativ hochwertige Gewerbegrundstücke zu treffen. Die Fläche besitzt durch ihre Lagegunst erhebliche Potentiale. Die Vorteile des Standortes sind dabei die besonders verkehrsgünstige Lage an der Südtangente und die Nähe zum Hauptbahnhof.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder der periodischen Nahversorgung der Bevölkerung dienenden Warengruppen würde dem Gewerbe solche Flächen entziehen. Zudem ist dieses Gebiet grundsätzlich nicht als integrierter Standort für solche Einrichtungen gedacht.

Nach bisheriger Rechtslage müssten Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art bis zu einer Bruttogeschossfläche von 1500 m² zugelassen werden.

Im Gebiet ist bereits langjährig der „Raiffeisenmarkt“ als landwirtschaftlicher Einzelhandelsbetrieb vorhanden. Er genießt Bestandsschutz und kann als Ausnahme erhalten bleiben. Zur Sicherung einer Zukunftsperspektive werden ihm angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Das bereits als Gewerbegebiet alter Art ausgewiesene Plangebiet soll nun an die Vorgaben der aktuellen BauNVO angepasst werden. Damit können die städtebaulich nicht gewünschten Unterschiede zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet alter Art und den Gewerbegebieten neuer Art (BauNVO 1977 bzw. BauNVO 1990) beseitigt werden.

Zu diesem Zweck wird hier ein einfach Bebauungsplan, der lediglich die zulässige Nutzung im Plangebiet regelt, aufgestellt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 24.07.2004 als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985. Er wird im Hinblick auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,12 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Südstadt, südlich der Fautenbruchstraße.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es befinden sich hier ein Raiffeisenmarkt, mehrere Gewerbebetriebe, Lagerflächen der Bahn sowie ein Wohnhaus. Möglicherweise sind noch Teile des Gebietes für Bahnbetriebszwecke gewidmet.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Aurelis, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

In diesem Gebiet sollen vor allem solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, denen die Lagegunst nahe der Bahnanlagen und der überörtlichen verkehrlichen Anbindungen einen Vorteil bietet.

Einzelhandelsbetriebe mit der Nahversorgung dienenden oder zentrenrelevanten Warengruppen können für diesen Standort unter städtebaulichen Aspekten und unter Beachtung des gesamtstädtischen Märktekonzepts nicht als integriert gelten. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

Dem vorhandenen Raiffeisenmarkt, der dem Bestandsschutz unterliegt, sollen jedoch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

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 Entwicklung eines künftigen Umweltzustands durch diese Planung sind identisch, da das Gebiet schon heute als Gewerbegebiet ausgewiesen ist bzw. nach § 34 Baugesetzbuch mit Gewerbe bebaubar wäre und durch den Bebauungsplan lediglich die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

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, 18.04.2007
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler