

Vorlage Nr.: 2025/0839

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanverfahren „Rüppurrer Straße, Ettlinger Straße (ehemaliges Postverteilzentrum)“, Karlsruhe - Südstadt
hier: **Aufhebungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	22.01.2026	1	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

- Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 352 „Rüppurrer Straße zwischen Ettlinger Straße und Mittelbruchstraße“ für den Teilbereich mit der Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf (Postbahnhof)“ einzuleiten.
- Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Rüppurrer Straße, Ettlinger Straße (ehemaliges Postverteilzentrum)“. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan (Anlage 1 - Übersichtsplan) des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:1500 vom 08.09.2025.
- Der Planungsausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Information auf der Webseite der Stadtverwaltung vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

I. Anlass und Zielsetzung

Für das Areal des ehemaligen Postverteilzentrums an der Rüppurrer Straße soll eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie eine städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung erfolgen. Ziel ist die Schaffung einer neuen Nutzungsstruktur auf dieser zentral gelegenen, innerörtlichen Fläche in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die geplante Realisierung eines neuen Betriebszentrums mit Forschungslaboren, Großraumbüros, Werkstätten, Schulungsräumen und Kantine am Standort des ehemaligen Postverteilzentrums. Die Prüfung der Zulässigkeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 352 „Rüppurrer Straße zwischen Ettlinger Straße und Mittelbruchstraße“ vom 13. Juni 1969 hat ergeben, dass die Festsetzung im Bebauungsplan „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Postbahnhof)“ sowie in der Folge die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche funktionslos geworden sind. Der Rechtsschein der Rechtsgeltung für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes ist nach der Rechtsprechung durch ein Aufhebungsverfahren zu beseitigen.

Um zeitnah die Entwicklungsperspektiven des Standorts zu sichern und die Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Firmenansiedlung langfristig zu gewährleisten, soll, unter Berücksichtigung der konkreten Planungen hinsichtlich des Umbaus und der Teilerweiterung der Bestandsgebäude sowie weiterer Planungsabsichten und -optionen, der neue Bebauungsplan „Rüppurrer Straße, Ettlinger Straße (ehemaliges Postverteilzentrum)“ aufgestellt werden, um eine aktive städtebauliche Steuerung für das gesamte Areal zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Stand August 2020, wirksam seit 3. Juli 2021) weist das Gebiet als gemischte Baufläche im Bestand aus. Es wird hier zudem bereits eine Umnutzung vorgesehen.

II. Sachstand

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,14 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücknummern 19916, 2459, 2459/3 und 2459/4 sowie teilweise das Grundstück mit der Flurstücknummer 19917 auf der Gemarkung Karlsruhe. Damit werden alle Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 352 erfasst, die die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Postbahnhof“ betreffen.

Innerhalb des Gebietes, das sich zwischen Rüppurrer Straße (Norden), Bahngleisen (Süden) und Ettlinger Straße (Westen) erstreckt, befinden sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Villa Printz), die Gebäude des ehemaligen Postverteilzentrums sowie ein Wohnhaus. Die Lage ist attraktiv durch die Nähe zum Hauptbahnhof, eine sehr gute ÖPNV-Anbindung, die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und zu den Karlsruher Hochschulen und Erholungsflächen (Zoologischer Stadtgarten, Oberwald). Die Umgebung ist geprägt von Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen sowie sozialen Einrichtungen.

Hinsichtlich der räumlichen Nähe zu den Bahnlinien im Süden ist absehbar, dass für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen, teilweise sind bereits Lärmschutzwände vorhanden. Die vorhandene Nutzungsdurchmischung in der Umgebung soll auch im Plangebiet abgebildet werden. Der Bebauungsplan soll eine gezielte Flächennutzung für Gewerbe und andere Nutzungen ermöglichen und wird damit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung leisten, welcher ansonsten aufgrund des bisherigen Planungsrechts nicht möglich wäre.

Erfordernis der Planung

Für den westlichen Teilbereich des Areals besteht ein konkretes Bauinteresse eines privaten Vorhabenträgers für die Ansiedlung eines Unternehmens. Vorgesehen ist ein Betriebszentrum mit Forschungslaboren, Großraumbüros, Werkstätten, Schulungsräumen und Kantine. Bestehende Gebäude sollen umgenutzt und geringfügig erweitert werden (1. Bauabschnitt). Die Bauvoranfrage hierzu wurde vom Bauordnungsamt geprüft und der Bauvorbescheid am 29. Juli 2025 erteilt. Aufgrund der Funktionslosigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 352 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit auf dem Vorhabengrundstück derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen (unbeplanter Innenbereich).

Das geplante Vorhaben soll am 5. Dezember 2025 im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden. Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft hat am 24. September 2025 über das Ansiedlungsinteresse informiert.

Auf dem östlichen Teilbereich des Areals sind in den nächsten Jahren bauliche Erweiterungen der gewerblichen Nutzung geplant (2. Bauabschnitt).

Die für die Firmenansiedlung vorgesehenen Grundstücke (Flurstücke Nr. 2459 und Nr. 2459/3) befinden sich aktuell nicht im Eigentum der Projektentwicklungsgesellschaft. Diese beabsichtigt den Erwerb der Grundstücke.

Rechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 13. Juni 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 352 „Rüppurrer Straße zwischen Ettliger Straße und Mittelbruchstraße“. Dieser setzt im Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Postbahnhof“ fest. Es werden Baugrenzen für die Nutzungen „Umschlagshallen für Pakete und Päckchen“ sowie für den „Pförtner“ festgesetzt.

Ein Außerkrafttreten bauleitplanerischer Festsetzungen in Bebauungsplänen (Funktionslosigkeit) kommt nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen ernsthaft in Betracht. Voraussetzung hierfür ist, dass Verhältnisse eingetreten sind, die einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der bauleitplanerischen Ziele auf unabsehbare Zeit ausschließt und dieser Zustand offensichtlich ist. Das Bundesverwaltungsgericht hält nach der Privatisierung der Deutschen Bundespost eine planungsrechtliche Zweckbindung einer Fläche für den Gemeinbedarf nur noch dann für möglich, wenn die Fläche für die Erbringung von sogenannten „Post-Universaldienstleistungen“ benötigt wird. Solche „Post-Universaldienstleistungen“ werden im Falle eines „Postbahnhofs“ jedoch grundsätzlich nicht erbracht. Das Gelände wird von der Deutschen Post zudem nicht mehr genutzt. Infolge dessen vertritt die Stadtverwaltung die Überzeugung, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung funktionslos geworden ist und sich daraus die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans insgesamt für den Teilbereich ergibt, für welchen im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist. Schließlich basieren alle weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur bebaubaren Grundstücksfläche auf dem damaligen Planungsziel, auf dem Areal das Planrecht für einen Postbahnhof zu schaffen. In der Folge wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben insgesamt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, da kein wirksamer Bebauungsplan mehr vorliegt. § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich.

Auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes könnte der 2. Bauabschnitt nicht umgesetzt werden. Die baulichen Entwicklungsperspektiven des Unternehmens am Standort sind auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB nicht gesichert.

Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rüppurrer Straße, Ettliger Straße (ehemaliges Postverteilzentrum)“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung der geplanten Firmenansiedlung sowie für die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO

geschaffen werden. Es soll eine Nutzungsdurchmischung ermöglicht werden, die neben überwiegenden gewerblichen Flächen auch die Entwicklung von Dienstleistungen, Wohnflächen sowie sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen zulässt, die die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Planungsziele berücksichtigen den Bestand und zeigen weitergehende Planungsoptionen auf.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- Erhaltung, moderate Erweiterung und Fortentwicklung der bestehenden Bebauung.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch angemessene Bebauungsdichte.
- Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu schaffen.
- Berücksichtigung einer Gehwegverbreiterung um 60 cm auf der Südseite der Rüppurrer Straße, um einen regelkonformen Gehweg zwischen der Ettlinger Straße und der Treitschkestraße zu schaffen.
- Schutz erhaltenswerter Bäume und ergänzende Grünplanung.

III. CO₂-Relevanz

Das Vorhaben sieht vor, eine bereits vollständig versiegelte Fläche für eine Nachverdichtung zu nutzen. Bestehende Gebäude werden umgenutzt und zum Teil erweitert. Im Zuge der Planung soll zudem die Möglichkeit zur Begrünung der Dachflächen geprüft werden. Alle Neubauten werden nach den Anforderungen des aktuellen Klimaschutzgesetzes energieoptimiert errichtet und es besteht eine Photovoltaikpflicht zur Förderung erneuerbarer Energien.

Bei der Planung wird auf den Erhalt wertvoller Bäume geachtet. Es werden jedoch auch Rodungen von Gehölzen notwendig sein, die durch ergänzende Maßnahmen und Neupflanzungen ausgeglichen werden sollen. Diese Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, die CO₂-Emissionen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals zu reduzieren.

IV. Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 352 soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rüppurrer Straße, Ettlinger Straße (ehemaliges Postverteilzentrum)“ erfolgen. Es ist das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) anzuwenden. Es ist vorab eine Grundzustimmung einzuholen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Flankierend dazu wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Aktuell wird mit keinem großen Interesse der Öffentlichkeit gerechnet. Dementsprechend ist die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Information auf der Webseite der Stadtverwaltung vorgesehen. Im Rahmen dessen besteht auch die Möglichkeit, die Planunterlagen für zwei Wochen beim Stadtplanungsamt sowie im Internet einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Verfahrens- und Planungskosten sollen vom Planungsbegünstigten übernommen werden. Hierzu ist vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme (Kostenübernahmevertrag – KüV) mit dem Planungsbegünstigten abzuschließen. Für die Stadt werden daher keine finanziellen Auswirkungen erwartet.

Grundlage für weitere planungsrechtliche Instrumente

Dieser Beschluss sichert die Planung für ein urbanes Gebiet und bildet die Voraussetzung für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von zwölf Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat oder Ausschuss

1. Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 352 „Rüppurrer Straße zwischen Ettlinger Straße und Mittelbruchstraße“ für den Teilbereich mit der Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf (Postbahnhof)“ einzuleiten.
2. Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Rüppurrer Straße, Ettlinger Straße (ehemaliges Postverteilzentrum)“. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan (Anlage 1 - Übersichtsplan) des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:1500 vom 08.09.2025.
3. Der Planungsausschuss beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Information auf der Webseite der Stadtverwaltung vorzunehmen.