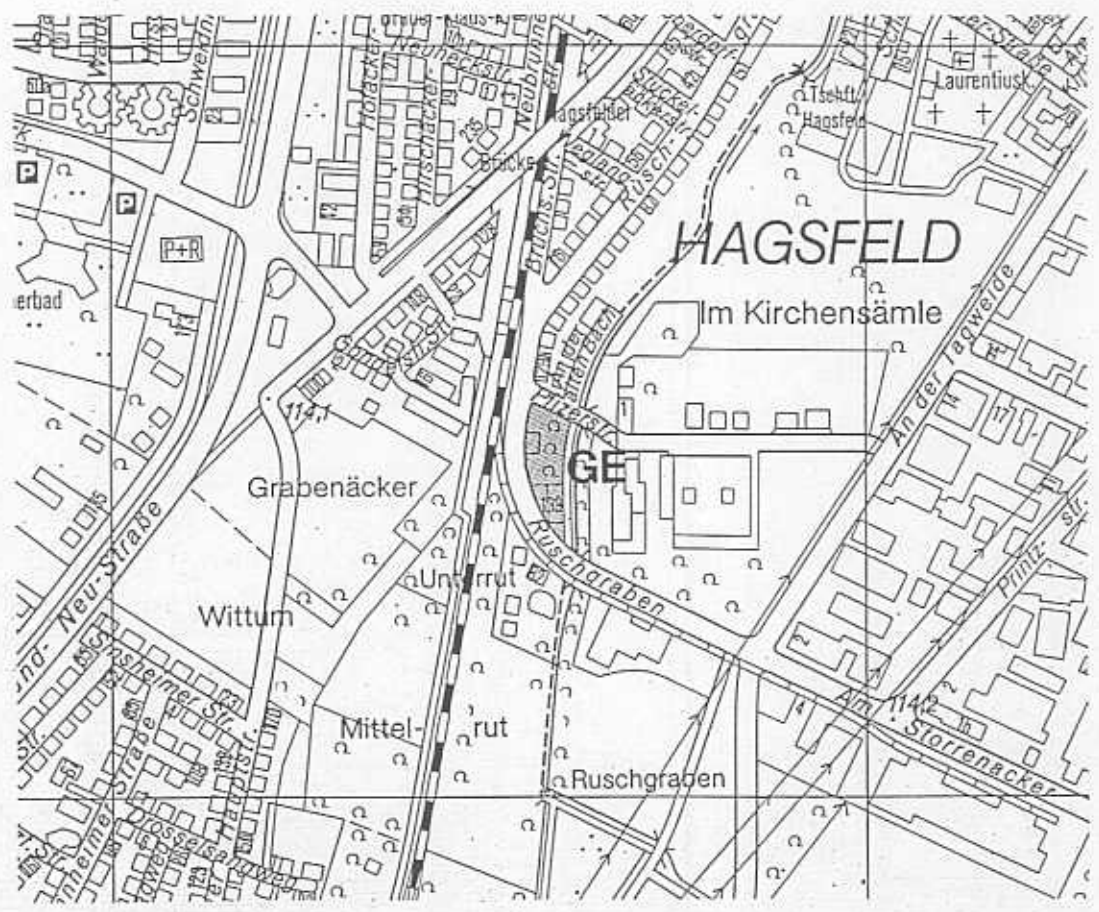




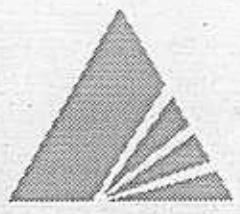
Stadt Karlsruhe

Bebauungsplan

Südlicher Teil Ruschgraben, Bruchsaler - und Pfizerstraße - Änderung -



Begründung,
Textfestsetzungen
Fassung 12. Januar 1998

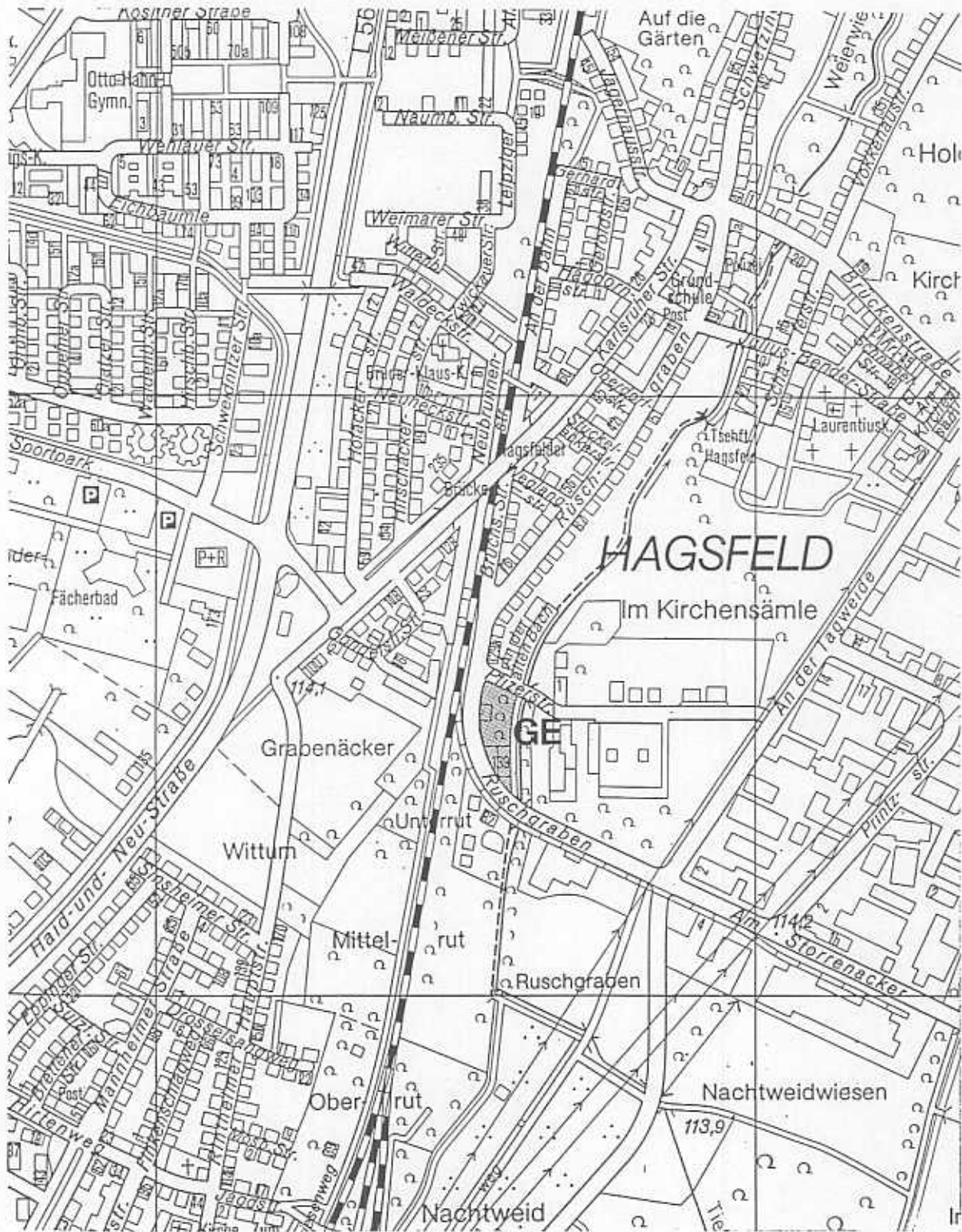


Bebauungsplan

“Südlicher Teil Ruschgraben,
Bruchsaler-und Pfizerstraße “
- Änderung



M. 1:10.000



Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am ..10.04.1986..

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO

am ..23.09.1997..

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO

vom ..17.11.1997.. bis ..19.12.1997..

Satzungsbeschuß gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB

am ..28.04.1998..

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als
Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, ..15.05.1998..

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung

am ..19.06.1998..

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

ab ..19.06.1998..

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

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt im Stadtteil Hagsfeld und wird begrenzt:

- im Westen und Süden von der Straße Ruschgraben,
- im Norden von der Pfizerstraße,
- im Osten von der "Alte Bach".

Die Größe des Planbereiches (Baugrundstück Gewerbegebiet) beträgt ca. 1,02 ha.

2. Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planbereichs befinden sich bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung.

Planungsrechtlich maßgebend ist der Bebauungsplan "Südlicher Teil Ruschgraben, Bruchsal- und Pfizerstraße", Plan Nr. 349, rechtswirksam seit 07.03.1969.

Als Art der Nutzung ist Gewerbegebiet festgesetzt gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung in der ab 01.08.1962 gültigen Fassung.

3. Geplante Art der Nutzung

Das Planungsgebiet bietet für Gewerbebetriebe zufriedenstellende Standortbedingungen, wie Anbindung an das überörtliche Verkehrsstraßennetz, Nähe zur Wohnsiedlung Hagsfeld, Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr, Buslinie 31.

Es ist für Gewerbebetriebe mit wohngebietsnahen Arbeitsplätzen geeignet, sowie für solche, die aus Innenstadtlagen verlagern müssen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist

- die städtebaulich nicht gerechtfertigten Unterschiede der alten gegenüber den neueren Gewerbegebieten zu beseitigen, also die Überleitung alter Pläne an die neueste BauNVO zu vollziehen, um das Instrumentarium des §11, Abs.3 der BuNVO zu Geltung zu bringen,
- Schaffung bzw. Erhaltung von Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen.

Der §11, Abs.3 BauNVO sieht vor, daß großflächige Einzelhandel in Kerngebieten oder nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sein sollen. Maßgebend sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Lediglich Einzelhandelseinrichtungen mit üblicherweise nicht in städtischen Zentren integrierbaren Verkaufsformen und Sortimenten (z.B. Baustoffe, Gartenzubehör, Fahrzeuge) sollen zulässig bleiben.

Bei alledem sollen jedoch den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit in Zentren zu integrierenden Verkaufsformen und Sortimenten der Bestandschutz gesichert bleiben. Möglichkeiten der Änderung, der baulichen Erneuerung und Erweiterung (letzteres in begrenztem Umfang) im Rahmen der Ausnahme offen stehen, u.a. auch Fabrikverkauf, Versandhandel, Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs.

Anlagen für sportliche Zwecke, § 8 Abs. 4 BauNVO, sollen nur als Ausnahme zugelassen werden, um die Verdrängung von Gewerbebetrieben durch solche Einrichtungen einzuschränken, außerdem sollte aus städtebaulichen Gründen die homogene bauliche Nutzung durch Freisportanlagen nicht unterbrochen werden.

4. Kosten

Kosten entstehen durch die Planänderung nicht.

- B. Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Zeichnerische Festsetzungen:

Als **Planbereich** (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) gilt die Festsetzung der Baulandflächen mit dem Einschrieb "Gewerbegebiet" im Bebauungsplan "Südlicher Teil Ruschgraben, Bruchsal- und Pfizerstraße" - Plan Nr. 349, rechtswirksam seit 07.03.1969.

Textfestsetzungen

1. Im Gewerbegebiet (GE) § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, wenn sie ausschließlich Waren oder Warengruppen
 1. Möbel
 2. Teppiche, Fußbodenbeläge
 3. Gartenbedarf, Gartenpflanzen, zoologischer Bedarf
 4. Baustoffe, Bauelemente
 5. Fahrzeuge, Boote und Zubehöranbieten und von ihnen keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können.
2. Einzelhandel mit anderen als in Ziffer 1.1 bis 1.5 bezeichneten Warengruppen ist unzulässig.
3. Ausnahmsweise können in Abweichung von Ziffer 2 in den Grenzen des § 11 Abs. 3 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden:
 1. Läden zur Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs, Getränkemarkte.
 2. Änderungen, geringe Erweiterungen und bauliche Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestanden.
 3. Versandhandel und Fabrikverkauf (Verkauf von am Produktionsstandort hergestellter Waren, ohne daß es sich dabei um einen verselbständigten Betriebszweig handelt).
4. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur als Ausnahme zulässig.
5. Die übrigen, nicht die Nutzungsart betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlicher Teil Ruschgraben, Bruchsal- und Pfizerstraße", Plan-Nr. 349, gelten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung, in der ab 01.01.1969 gültigen Fassung, unverändert weiter.

Karlsruhe, 20.08.1996
Fassung vom 12.01.1998
Stadtplanungsamt


Rudolf Schott