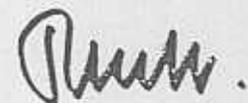


BEBAUUNGSPLAN SÜDTANGENTE II ZW. KESSLERSTRASSE UND BANNWALDALLEE 62 -ÄNDERUNG-

Begründung,
Textfestsetzungen

KARLSRUHE, DEN 05. 07. 1993

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 27.08.1992.

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

am 28.09.1993

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

vom 18.10.1993 bis 19.11.1993

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

am 16.01.1996

AZ 22 - 2511.3 - 11/129

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 09.09.1996

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

Karlsruhe, 19.01.1996

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 27.09.1996

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 27.09.1996



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt im Stadtteil Grünwinkel und wird begrenzt:

- im Südwesten von der Güterbahnlinie Karlsruhe-Wörth,
- im Norden von der Keßlerstraße,
- im Nordosten von der Südtangente (K 9672 - B 10),
- im Südosten von der Junker-und-Ruh-Straße.

Die Größe des Planbereichs (Baugrundstücke Gewerbegebiet) beträgt ca. 9,69 ha.

2. Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planbereichs befinden sich bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung teils stark, teils schwach ausgenutzt.

Planungsrechtlich maßgebend ist der Bebauungsplan "Südtangente II zwischen Keßlerstraße und Bannwaldallee 62", Plan Nr. 369, rechtswirksam seit 16.10.1970.

Als Art der Nutzung ist Gewerbegebiet festgesetzt gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung in der ab 1.01.1969 gültigen Fassung.

3. Geplante Art der Nutzung

Das Planungsgebiet bietet für Gewerbebetriebe hervorragende Standortbedingungen, wie Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, Nähe zur Innenstadt, Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr, Bus und Straßenbahn. Es ist für Gewerbebetriebe mit wohngebietsnahen Arbeitsplätzen sowie für solche, die aus der Innenstadtlage verlagern müssen, geeignet.

In Anbetracht eines begrenzten Flächenangebotes für Industrie und produzierende Gewerbenutzungen und daß solche Betriebe aufgrund ihrer Immissionen oder flächenbezogenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in anderen Gebieten wenig Entwicklungschancen haben, sollen sie innerhalb dieses Gebietes den Vorrang haben. Insoweit ist eine Verdrängung durch Nutzungen vorzubeugen, die in Gebieten mit anderen Nutzungsarten nach der BauNVO angesiedelt werden können bzw. sollen; hier insbesondere Einzelhandel (dieser bevorzugt in MI, MK und SO).

Ziel der nunmehr vorgesehenen Planung ist deshalb:

- die städtebaulich nicht gerechtfertigten Unterschiede der alten gegenüber der neueren Gewerbegebiete zu beseitigen, also die Überleitung alter Pläne an die neueste BauNVO zu vollziehen, um damit auch die neu eingeführten Instrumente einsetzen zu können,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme und in beschränktem Umfang zuzulassen, um bei den oben genannten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Fehlentwicklungen lenkend eingreifen zu können,
- Bestandsschutz der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet,
- Schaffung bzw. Erhaltung von Rahmenbedingungen in den zentralen Versorgungsbereichen für Einzelhandelsbetriebe, die eine wirtschaftlich vertretbare Ansiedlung gewährleisten.

Zur Neuordnung der Gewerbegebiete und zur Erhaltung der gewerblichen Nutzung ist es städtebaulich gewollt, daß Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sein sollen. Maßgebend für diese Zielsetzung sind insbesondere Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

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

Bei alledem sollen jedoch bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit nicht in Zentren zu integrierenden Verkaufsformen und Sortimenten Möglichkeiten der Änderung, der baulichen Erneuerung und Erweiterung (letzteres in begrenztem Umfang) offen stehen.

4. Kosten

Kosten entstehen durch die Planänderung nicht.

Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 479).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen:
 - 1.1 Zulässige Art der Nutzung (in Abweichung zu § 8 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.1.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art) sind Einzelhandelsnutzungen nur insoweit zulässig, als Änderungen und bauliche Erneuerungen an Einzelhandelsbetrieben durchgeführt werden sollen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestanden.
 - 1.1.2 Unter der Voraussetzung der Ziffer 1.1.1 sind ferner Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, wenn sie 10 % der die dem Endverbraucher zugänglichen Flächen (Verkaufs- und Ausstellungsfläche), höchstens jedoch 500 m² nicht übersteigen und insoweit nur Waren folgender Warengruppen angeboten werden:
 1. Möbel
 2. Teppiche, Fußbodenbeläge
 3. Gartenbedarf, Gartenpflanzen
 4. Baustoffe, Bauelemente (z.B. Türen, Fenster), Baumaterialien, Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände, sanitärer Installationsbedarf
 5. Fahrzeuge und Zubehör
 - 1.1.3 Abweichend von Ziffer 1.1.1 ist auch der Einzelhandel mit Waren eines örtlich ansässigen Produktionsbetriebes (Fabrikverkauf) zulässig; der Warenverkauf an Endverbraucher darf dabei kein eigenständiger Betrieb sein.
 - 1.2 Ausnahmsweise zulässige Art der Nutzungen (in Ergänzung zu § 8 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit Waren der Warengruppen nach 1.1.2.
 - 1.2.2 Erweiterungen von Einzelhandelsnutzungen entsprechend der Ziffern 1.1.1 und 1.1.2, jedoch mit anderen als in Ziffer 1.1.2 aufgeführten Warengruppen.
2. Die übrigen nicht die Nutzungsart betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Südtangente II, zwischen Keßlerstraße und Bannwaldallee 62", Plan Nr. 369, gelten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der ab 1.01.1969 gültigen Fassung unverändert weiter.