

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ZWISCHEN
RHEIN- UND GABLONZER STR.
MÜHLBURG WEST-TEILBEREICH
INDUSTRIEGEBIET NEUREUTER
STRASSE
GEWERBEGEBIET HUSAREN-
LAGER
ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 19.06.1990

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

Quartin

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 10.04.1986..

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

am 18.12.1990

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

vom 21.01.1991 bis 22.02.1991

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

am 16.04.1991.

AZ 22 -2511.3 - 11/3

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 27.08.1991

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

Karlsruhe, 26.04.1991

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 06.09.1991

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

ab 06.09.1991

Bebauungsplan-Änderung für die Plangebiete "Gewerbegebiet zwischen Rhein- und Gablonzer Straße", "Mühlburg-West - Teilbereich", "Industriegebiet Neureuter Straße", "Gewerbegebiet Husarenlager"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden durch die Rheinstraße bzw. die Bahnlinie Richtung Neureut,
- im Westen durch die Bahnlinie Richtung Neureut und die Flurstücke Nr. 42819, 42805, 42814, 42806-42813, 42826-42832,
- im Norden durch die Flurstücke Nr. 42851, 42850, 42869 und 42871,
- im Osten durch die Neureuter Straße.

2. Bestandsaufnahme und Situationsbeschreibung

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und zum Großteil gewerblich genutzt, teilweise sind jedoch größere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die einen Kaufkraftabzug aus den Versorgungszentren vermuten lassen. Im einzelnen handelt es sich hierbei:

Um einen Lebensmittelmarkt in der Daimlerstraße 12 mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche, einen Büromarkt an der Ecke Annweiler-/Neureuter Straße mit rund 1.200 qm Verkaufsfläche, einen Fachhandel in der Daimlerstraße 23 mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche und einen weiteren Lebensmittelmarkt an der Neureuter Straße 9 mit ca. 700 qm Verkaufsfläche.

Des weiteren befinden sich im Gebiet noch verschiedene Betriebe des Autohandels, die jedoch weiterhin dort ihren Standort im Gewerbegebiet behalten sollen, da von ihnen keine zentrenschädigenden Folgewirkungen ausgehen.

Weitere Versuche des Hineindrängens derartiger Betriebe in das verkehrsgünstig gelegene Plangebiet sind zu beobachten.

Andererseits gibt es im Stadtgebiet Karlsruhe nicht mehr genügend gewerbliche Bauflächen, um den Bedürfnissen bestehender und neu anzusiedelnder Betriebe des verarbeitenden und produzierenden Bereiches oder sonstiger auf Gewerbegebiete angewiesenen Nutzungen gerecht zu werden. Aus diesem Grunde müssen die vorhandenen Bauflächen für eine Gewerbenutzung vorgehalten und zur Verfügung gestellt werden.

Mit den im Planungsgebiet vorhandenen baurechtlichen Vorgaben ist eine Sicherung dieses Zieles nicht möglich. Aus diesem Grunde wurde am 10.04.1986 ein Aufstellungsbeschluß gefaßt, der zugleich Voraussetzung war, Sicherungsinstrumente des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. Baugesetzbuches (BauGB) (Zurückstellung von Baugesuchen und Veränderungssperren; §§ 14-18 BauGB) anwenden zu können.

Zur Sicherung der Planung beschloß der Gemeinderat am 05.05.1987 eine Veränderungssperre, die mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 15.05.1987 in Kraft trat. Da die neue Planung innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer nicht zum Abschluß gebracht werden konnte, hat der Gemeinderat am 18.04.1989 die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Nach Inkrafttreten dieser Verlängerung durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe hat die Veränderungssperre somit eine Geltungsdauer bis einschließlich 14.05.1990. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.03.1990 erneut um ein Jahr verlängert.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan

Als Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein hat Karlsruhe die gesamte Region und der mit ihr verflochtenen Räume diesseits und jenseits der Staats-, Landes- und Regionsgrenzen mit hochqualifizierten sozialen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Leistungen zu versorgen. Aber schon die Versorgung mit Leistungen zur Deckung des gehobenen, seltener auftretenden Bedarfes ist Aufgabe der Mittelzentren (vgl. Plansatz 3.5 des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein). Karlsruhe ist zwar auch Mittelzentrum, aber nur für das Stadtgebiet und das unmittelbar anschließende Umland. Die Funktion der Stadt als Ober- und Mittelzentrum wird im einzelnen durch eine Vielzahl unterschiedlich ausgestatteter innerstädtischer Versorgungsschwerpunkte wahrgenommen. Diese erfüllen sowohl regionale als auch rein städtische Versorgungsfunktionen. Besonders aus diesem Grunde müssen die Schwerpunkte in ihrem Bestand gesichert und gestärkt werden. Deshalb sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes zu Verbrauchermärkten, Einkaufszentren und anderer Einzelhandelsgroßbetriebe gerade für Karlsruhe von besonderer Bedeutung.

Nach Plansatz 9.4 des Regionalplanes ist die Entwicklung von Verbrauchermärkten, Einkaufszentren und anderer Einzelhandelsgroßbetriebe so zu lenken, daß das zentralörtliche und städtebauliche Gefüge der Region nicht nachteilig beeinflußt wird. Es ist u. a. vor allem darauf zu achten, daß

- Verbrauchermärkte, Einkaufszentren und andere Einzelhandels-großbetriebe ausschließlich innerhalb oder in unmittelbarer An-lehnung an die Bebauung zentraler Orte bzw. der Versorgungs-zentren errichtet werden,
- funktionsgerechte, gewachsene städtebauliche Strukturen erhal-ten bleiben und
- die Vielzahl des Warenangebotes im Einzelhandel und die Ver-sorgung der Bevölkerung in angemessener Entfernung zu ihren Wohnungen nicht gefährdet wird.

3.2 Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe

Das Konzept der Versorgungsschwerpunkte wird im Flächennutzungs-plan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe weiter konkretisiert. Die in einem hierarchisch gegliederten System eingebundenen städtischen Zentren mit der City als A-Zentrum, Durlach und Mühlburg als B-Zentren sowie mehreren vorhandenen und geplanten C-Zentren, u.a. Neureut und Waldstadt, sind Standorte der zentralen Einrichtungen der Versorgung der Stadt und ihres Verflechtungsbereiches. Dieser Leitgedanke fand sowohl Eingang in die Flächenwidmungen als auch in die Planungsziele. Besonders zu erwähnen sind hierbei die allgemeinen Zielsetzungen:

- Ausbau der zentralen Einrichtungen des öffentlichen und priva-ten Sektors in der City und in den übrigen städtischen Zentren zur Herstellung eines ausgewogenen, standortgerechten Dienst-leistungsangebotes,
- Erhaltung eines tragfähigen Nutzungsgemenges im Kernbereich der Stadt sowie in den zentralen Bereichen der äußeren Stadtteile.

Für die Versorgungsbereiche Mühlburg und Nordwest, denen das Plangebiet zugeordnet ist, konzentriert sich die Funktion Arbeiten westlich der Neureuter Straße, dies soll dort auch so beibehalten werden (vgl. Plandarstellung: Zielplanung Karls-ruhe: Mühlburg/Nordwest). Aus diesem Grund ist im Flächennut-zungsplan das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich haben verschiedene Bebauungspläne Gültig-keit.

- Baufluchtenplan "Industriegebiet Neureuter Straße", rechtsverbindlich seit 06.07.1952 in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)", (Nr. 614), rechtsverbindlich seit 22.02.1985. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) im Plan "Nutzungsartfestsetzung" ist für diesen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977 anzuwenden.
- "Gewerbegebiet zwischen Rhein- und Gablonzer Straße", rechtsverbindlich seit 05.02.1965. Dieser Bebauungsplan ersetzt einen Teilbereich des Baufluchtenplans "Industriegebiet Neureuter Straße". Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 maßgebend.
- "Mühlburg-West", rechtsverbindlich seit 10.07.1970, hier ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung aus dem Jahre 1968 zugrunde zu legen. Dieser Plan ersetzt einen weiteren Bereich des Baufluchtenplans "Industriegebiet Neureuter Straße".
- Gewerbegebiet "Husarenlager", rechtsverbindlich seit 31.08.1979. Hier gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung des Jahres 1977.

Obwohl die Gebietsart jeweils identisch ist, existieren dennoch Unterschiede hinsichtlich der einzelnen zulässigen Nutzungen. Zurückzuführen ist dies auf die unterschiedlichen Fassungen der BauNVO, die bei der Aufstellung der Bebauungspläne anzuwenden waren. So sind in dem Gewerbegebiet "zwischen Rhein- und Gablonzer Straße" und im Bereich des Bebauungsplanes "Mühlburg-West" noch Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Beachtung ihrer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt mehr oder weniger allgemein zulässig.

Der beobachtbare Drang von Einzelhandelsflächen in diese Gebiete entspricht nicht den Vorstellungen der übergeordneten Planung, insbesondere auch nicht den Entwicklungsvorstellungen des Flächennutzungsplans für das Stadtgebiet Karlsruhe. Ebenfalls läuft dies konträr mit dem erheblichen Bemühen der Stadt, das Zentrum und die Versorgungskerne zu erneuern, modernisieren und sie somit gleichzeitig in ihrer angestandenen "Marktplatzfunktion" zu stärken. Unter den vorstehend genannten Voraussetzungen besteht somit ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Nach den in der neuesten Fassung der BauNVO 1990 verankerten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nur in eigens für sie ausgewiesenen Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Dies jedenfalls, soweit sie negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, infrastrukturelle

Ausstattung, Verkehr und dergleichen haben können. Unterstellt werden von der BauNVO Auswirkungen generell bei Einkaufszentren. Bei sonstigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel ab einer Geschosßfläche von 1.200 m².

Deshalb sind gerade solche Gebiete an die neueste BauNVO anzupassen und die dort für zulässig erachteten Einzelhandels-sortimente im einzelnen zu regeln. Durch den Ausschluß von bestimmten Arten von Einzelhandelsflächen aus Gewerbe- bzw. Industriegebieten wird die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Baugebiete nicht berührt.

3.4

Planungsziele

Ziel der nunmehr vorgesehenen Planänderung 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 damit auch die neu eingeführten Instrumente einsetzen zu können,
- Reservierung und Bereitstellung der wenigen Flächen in den Gewerbegebieten für Betriebe des verarbeitenden und produzierenden Bereiches oder sonstiger auf Gewerbegebiete angewiesenen Nutzungen,
- Bestandsschutz der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet,
- Schaffung bzw. Erhaltung von Rahmenbedingungen in den zentralen Versorgungsbereichen für Einzelhandelsbetriebe, die eine wirtschaftlich vertretbare Ansiedlung rechtfertigen,

3.5

Planungskonzept

Zur Neuordnung der Gewerbegebiete und zur Erhaltung der gewerblichen Nutzung ist es städtebaulich gewollt, daß Einzelhandels-großprojekte 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 sowie die Reservierung von Flächen, die für produzierendes Gewerbe geeignet sind. Es ist deshalb vorgesehen, die vorgenannten Bebauungspläne auf neues Recht (BauNVO 1990) umzustellen.

Darüber hinaus werden aus den in Ziffer 2 Abs. 5 genannten Gründen diejenigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die in den Versorgungszentren zu integrieren sind. Andere großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit üblicherweise nicht in städtischen Zentren integrierbaren Verkaufsformen und Sortimenten (z.B. Baustoffe, Gartenzubehör) sollen lediglich ausnahmsweise zulässig bleiben. Ausnahmen können in Betracht kommen, wenn kein beachtlicher Flächenbedarf für produzierendes Gewerbe im Plangebiet besteht. Bei alledem sollen jedoch bestehende Einzelhandelseinrichtungen mit nicht in Zentren zu integrierenden Verkaufsformen und Sortimenten Möglichkeiten der Änderung baulichen Erneuerung und Erweiterung (letzteres in begrenztem Umfang) offen stehen.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), gültig ab 01.07.1987 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), gültig ab 27.01.1990.
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO
 - a) Einzelhandelsbetriebe sind im GE als Ausnahme nur mit-zentrenunschädlichen Warengruppen zulässig:
 - Möbel
 - Teppiche, Fußbodenbeläge
 - Gartenbedarf, Gartenpflanzen
 - Baustoffe, Bauelemente (z.B. Türen, Fenster), Baumaterialien, Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände, sanitärer Installationsbedarf
 - Fahrzeuge und Zubehör
 - b) Bei den im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestehenden Einzelhandelsbetrieben sind Änderungen und bauliche Erneuerungen allgemein zulässig. Dasselbe gilt bei Erweiterungen, wenn diese 10 % der bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehenden Verkaufsfläche, höchstens jedoch 500 qm, nicht überschreiten und die angebotenen Warengruppen den unter Buchstabe a) aufgeführten Arten entsprechen.
 - c) Bei Erweiterungen gemäß b), die den unter a) genannten Warengruppen nicht entsprechen, können im Umfang von b) Ausnahmen zugelassen werden.

2. Die Festsetzungen der Bebauungspläne

- "Gewerbegebiet zwischen Rhein- und Gablonzer Straße" in Kraft seit 05.02.1965
- "Mühlburg West" in Kraft seit 10.07.1970
- "Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) im Bereich des Baufluchtenplanes "Industriegebiet Neureuter Straße" in Kraft seit 22.02.1985
- "Gewerbegebiet Husarenlager" in Kraft seit 31.08.1979

werden aufgehoben, soweit mit dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungsarten neu bestimmt werden. Im übrigen gelten die Festsetzungen der vorbezeichneten Bebauungspläne unverändert weiter.

Karlsruhe, 19.06.1990
Fassung vom 16.04.1991
Stadtplanungsamt



Dr. Martin