

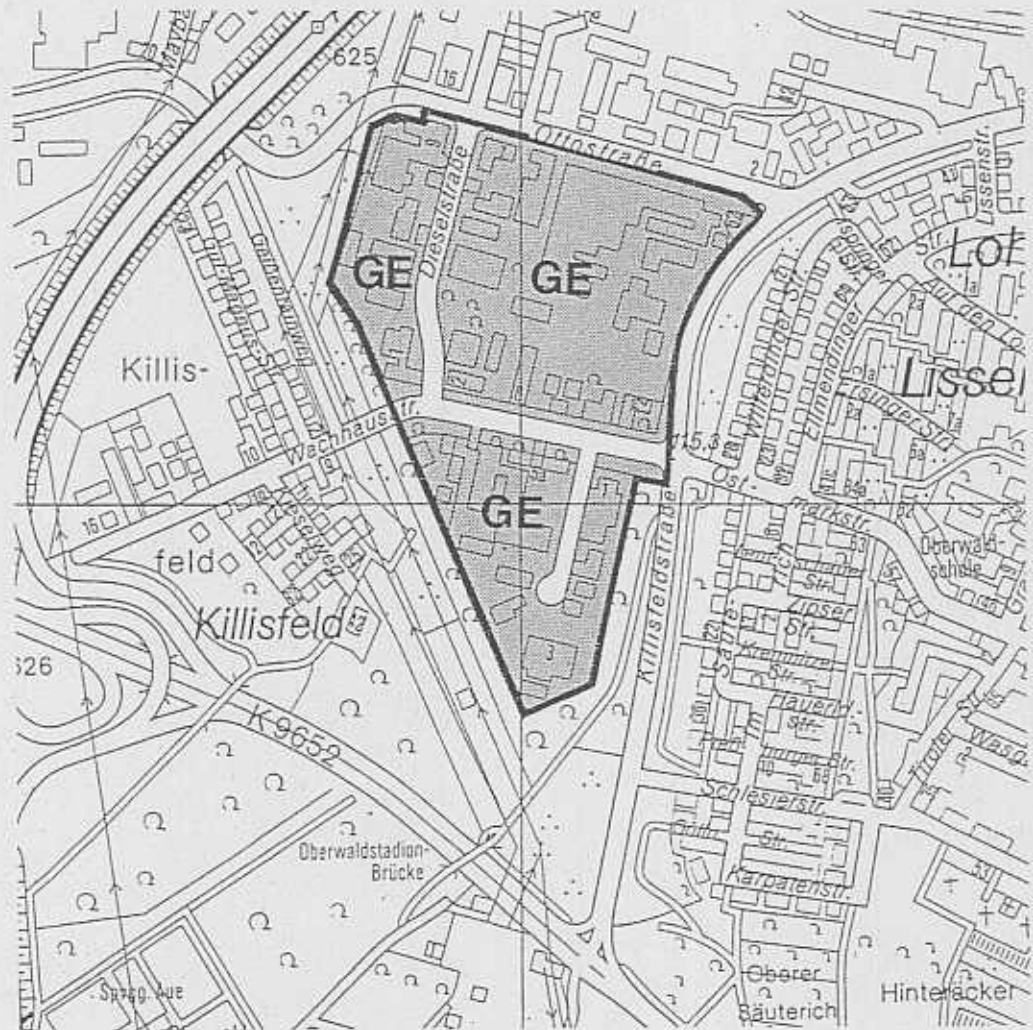


Stadt Karlsruhe

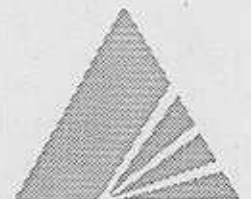
721 B

Bebauungsplan

Gewerbegebiet westlich der Killisfeldstraße

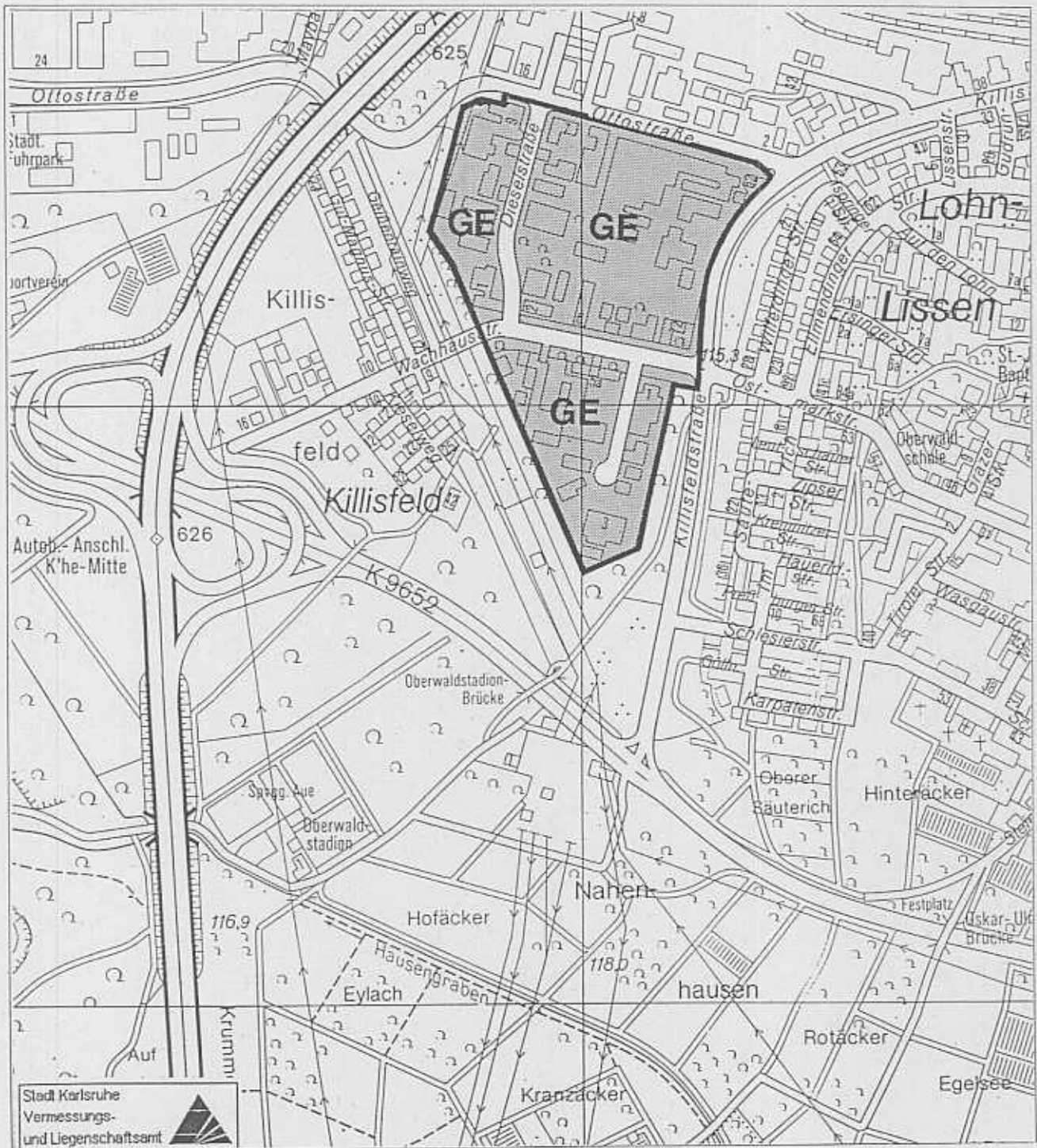


Begründung,
Textfestsetzungen
Fassung 20. Mai 1998




Bebauungsplan

Gewerbegebiet westlich der Killisfeldstraße



Stadt Karlsruhe
 Vermessungs-
 und Liegenschaftsamt



Übersichtsplan M. 1:10 000

Karlsruhe, 20.05.1998

Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 12.02.1998

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

am 17.11.1998

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

vom 18.01.1999 bis 19.02.1999

Satzungsbeschuß gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB

am 22.06.1999

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

Karlsruhe, 30.06.1999

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 23.07.1999

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

ab 23.07.1999

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

1. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt, im Stadtteil Durlach und wird begrenzt

- im Norden von der Ottostraße,
- im Osten von der Killisfeldstraße und
- im Süden und Westen durch den Oberwald und die Kleingartenanlage "Killisfeld".

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 23,70 ha.

2. Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planbereiches befinden sich bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung.

Planungsrechtlich maßgebend für den Bereich nördlich der Wachhausstraße sind der Baufluchtenplan "Killisfeld-, Auer-, Haupt-, Waldhornstraße", Plan Nr. 405, rechtswirksam seit 19.05.1931 und der Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung", Plan Nr. 614, rechtswirksam seit 22.02.1985.

Als Art der Nutzung ist Gewerbegebiet festgesetzt gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in der ab 15.09.1977 gültigen Fassung mit folgenden Abweichungen:

Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 2 sind nur ausnahmsweise zulässig,
Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 2 sind unzulässig.

Der Bereich südlich der Wachhausstraße ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und somit nach der jeweils aktuellen Baunutzungsverordnung zu beurteilen.

3. Geplante Art der Nutzung

Das Planungsgebiet bietet für Gewerbebetriebe zufriedenstellende Standortbedingungen, wie Anbindung an das überörtliche Verkehrsstraßennetz, Nähe zur Wohnsiedlung Aue (Lohn-Lissen) und zu den Gewerbegebieten an der Ottostraße, Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr, Buslinien 40, 42 und 107.

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

Ziel des Bebauungsplans ist

- 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 das Instrumentarium des § 11 Abs. 3 der BauNVO zur Geltung zu bringen,
- Schaffung bzw. Erhaltung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO sieht vor, daß großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten 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 Bestandsschutz gesichert bleiben und 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.

Die bisher im Bereich nördlich der Wachhausstraße abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1977 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" sollen wieder generell und die bisher abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 unzulässigen Nutzungen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sollen wieder ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird gewährleistet, daß diese Nutzungsarten in allen Gewerbegebieten gleich behandelt werden.

Anlagen für sportliche Zwecke, § 8 Abs. 4 Nr. 2 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 den Bebauungsplan nicht.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) 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) gelten die Festsetzungen der Baulandflächen mit dem Einschrieb "**Gewerbegebiet (GE)**" in der Planzeichnung.

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, Getränkemärkte.
 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 gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 sind nur als Ausnahme zulässig.
5. Die übrigen, nicht die Nutzungsart betreffenden Festsetzungen des Bauflichtensplans "Killisfeld-, Auer-, Haupt-, Waldhornstraße", Plan Nr. 405, rechtswirksam seit 19.05.1931, gelten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung, in der ab 15.09.1977 gültigen Fassung, unverändert weiter.

Karlsruhe, 20.05.1998
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott

