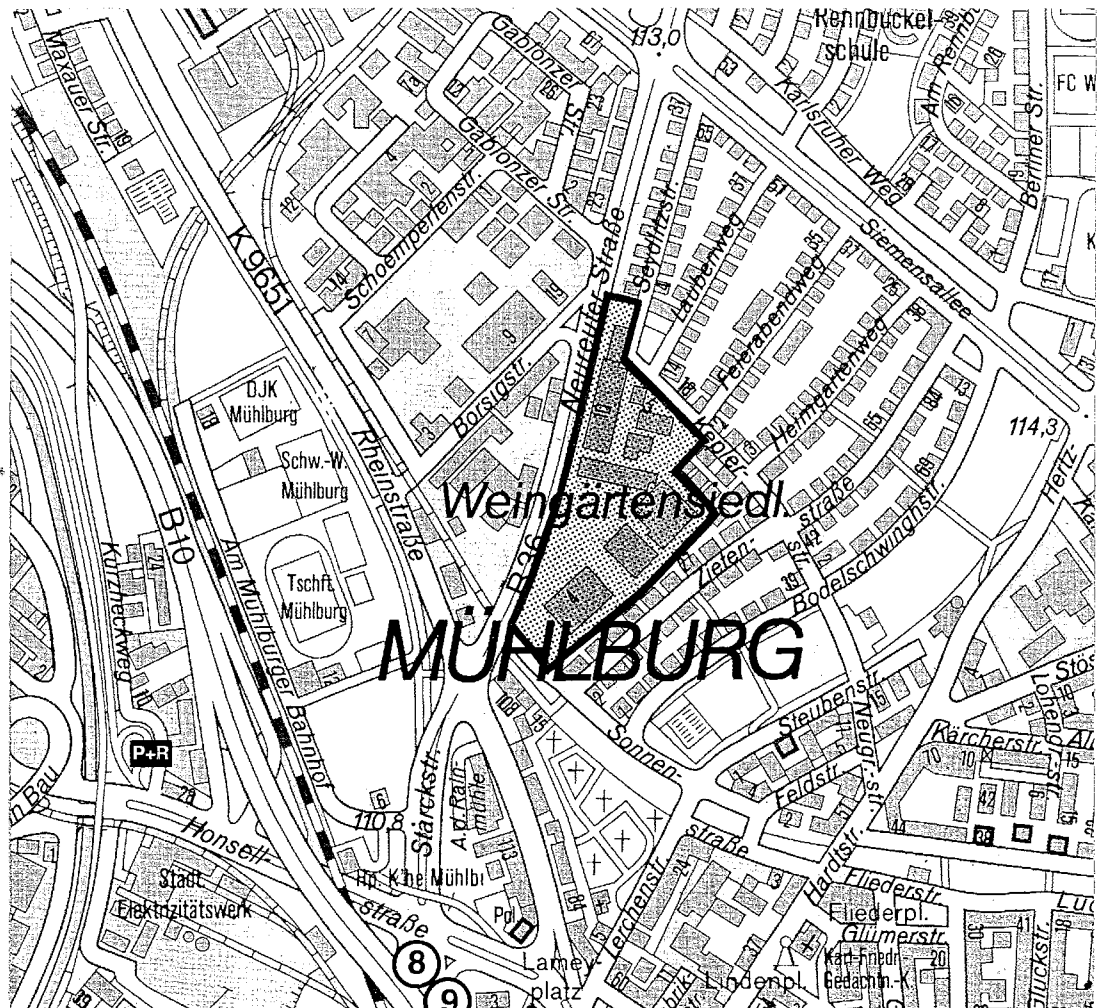


Bebauungsplan

Neureuter Straße (B36) / Keplerstraße / Heimgarten- weg / Sonnenstraße



Begründung und
Textfestsetzungen



Bebauungsplan „Neureuter Straße (B36)/Keplerstraße/Heimgartenweg/ Sonnenstraße“, Karlsruhe – Mühlburg

Der vom Gemeinderat am 23.03.2004 als
Satzung beschlossene Bebauungsplan ist
nach § 10 BauGB und § 74 LBO mit der
Bekanntmachung am 08.04.2004 in Kraft
getreten.

Karlsruhe, den 14.04.2004



Begründung und Textfestsetzungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2
Abs. 1 BauGB am 23.07.2002

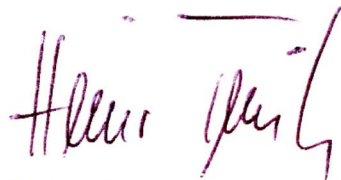
Billigung durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO am 18.11.2003

Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO vom 15.12.2003 bis 16.01.2004

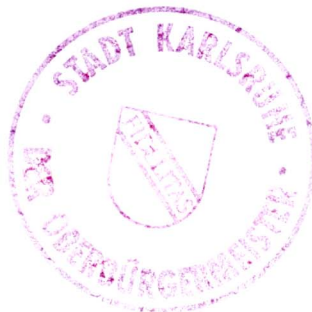
Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 23.03.2004

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

Karlsruhe, 25.03.2004



Heinz Fenrich
Oberbürgermeister



In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am 08.04.2004

Beim Stadtplanungsamt zu
jedermanns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) ab 08.04.2004

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der Bebauungsplan Nr. 614 („Nutzungsartfestsetzung“) weist den Planbereich als „Gewerbegebiet (GE)“ nach der BauNVO in der Fassung von 1977 aus.

Im südlichen Teil haben sich jedoch seit Mitte der 80er Jahre Baumärkte und Gartencenter angesiedelt, die wegen ihrer Größe nach heutigen Maßstäben in speziell dafür festgesetzte Sondergebiete zu verweisen wären. Dem Plangebiet gegenüber ist 1995/96 auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Einzelhandelsfachmarkt für Spielwaren entstanden.

Mit der Aufgabe der Molkereizentrale im nördlichen Teil besteht nunmehr auch hier eine Tendenz zur Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen.

Nach dem Flächennutzungsplanentwurf 2010 soll der nördliche Abschnitt allerdings als „Gewerbegebiet“ erhalten bleiben, während für das südliche Areal mit den bestehenden Fachmärkten „Sondergebiet (SO)“ vorgesehen ist.

So soll eine Entwicklung begrenzt werden, die eine Gefährdung der Versorgungsstruktur des B-Zentrums Mühlburg darstellen würde, und gleichzeitig Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen gesichert werden.

Um hierfür die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt, im Stadtteil Mühlburg und wird begrenzt

- im Westen von der Neureuter Straße (B 36),
- im Norden von der Keplerstraße,
- im Osten vom Heimgartenweg und
- im Süden von der Sonnenstraße.

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 5,71 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3. Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planbereiches befinden sich bebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung sowie verschiedenen Fachmärkten.

Planungsrechtlich maßgebend für das Gebiet sind der Baufluchtenplan „Siemensallee, Neureuter Straße, Sonnenstraße, Hertzstraße“, Plan Nr. 219,

rechtswirksam seit 22.11.1937 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.

Für den nördlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 8470 ist eine „Grünanlage“ bzw. „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt.

Im Norden und Osten grenzt „Reines Wohngebiet (WR)“ an das Planungsgebiet.

4. Geplante Art der Nutzung

Das Planungsgebiet bietet für Gewerbebetriebe gute Standortbedingungen, wie die Nähe zum Zentrum Mühlburg, den Zusammenhang und Synergien mit den Gewerbegebieten westlich der Neureuter Straße, die Anbindung an das überörtliche Verkehrsstraßennetz und Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, Straßenbahnlinien 3 und S 5.

Es soll im nördlichen Teil (GE) für Gewerbebetriebe vorgehalten werden, die geeignet sind, wohngebietsnahe Arbeitsplätze anzubieten, insbesondere für solche Betriebe, die aus Innenstadtlagen wie z.B. Weststadt und Mühlburg verlagern müssen, und für solche, die auf die Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Im südlichen Teil (SO) bindet das Gebiet die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein, die dort eine Ergänzung und Stärkung des B-Zentrums Mühlburg darstellen, deren integrierte Ansiedlung aber sortimentsbedingt nicht möglich ist.

Ziel des Bebauungsplans ist somit

- die Sicherung der Flächen im nördlichen Teil für nicht handelsorientierte, auf die gegebenen Lagefaktoren besonders angewiesenen Gewerbebetriebe und die Begrenzung der Flächen für nicht zentrenrelevanten Handel auf das südliche Sondergebiet,
- dabei nicht nur 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 BauNVO zur Geltung zu bringen,
- sondern durch weitergehende Einschränkung des Einzelhandels die Rahmenbedingungen für eine leistungsfähige Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich von Mühlburg zu schaffen bzw. zu erhalten.

Aus vorgenannten Gründen sollen im „neuen“ Gewerbegebiet Einzelhandelseinrichtungen (ob zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant) ausgeschlossen werden.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO sieht zudem 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.

Deshalb sollen die ab Mitte der 80er Jahre hier angesiedelten großflächigen Fachmärkte (Baumärkte und Gartencenter) im „neuen“ Sondergebiet planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Die bisher im gesamten Plangebiet abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1977 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ sollen im „neuen“ Gewerbegebiet wieder generell und die bisher abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 unzulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ wieder ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird gewährleistet, dass diese Nutzungsarten in allen Gewerbegebieten gleich behandelt werden.

Anlagen für sportliche Zwecke, § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, sollen im „neuen“ Gewerbegebiet 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.

Um eine Pufferzone zwischen dem „Gewerbegebiet“ und dem nördlich angrenzenden „Reinen Wohngebiet“ zu schaffen, soll der nördlichste Teil des Grundstücks Flst.Nr. 8470 in eine „Private Grünfläche“, auf der auf zwei Dritteln als Ausnahme Stellplätze zulässig sind, umgewandelt werden, da die bisher auf diesem Grundstück vorgesehene „Grünanlage“ bereits bebaut ist und dem „Gewerbegebiet“ zugeschlagen wurde.

Durch diese Regelungen soll gewährleistet werden, dass sich die städtebaulich gewachsene Situation, das Nebeneinander von Gewerbe-/ Sondergebietsflächen und Reinen Wohngebieten, nicht negativ verändert. In den letzten Jahren wurden deshalb im „neuen“ Sondergebiet nur Bauvorhaben genehmigt, die aufgrund immissionsschutzrechtlicher Aspekte durch die Anordnung der Baukörper dazu beigetragen haben, einen Abschirmungseffekt gegenüber der Wohnbebauung zu erzielen. Um auch künftig im „restlichen“ Gewerbegebiet eine Verschlechterung der vorhandenen Gegebenheiten zu vermeiden, soll festgelegt werden, dass sich die Stellung der baulichen Anlagen im Hinblick auf eine effektiv geeignete Abschirmung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung an der örtlichen Lage gewerblicher Schallquellen (z.B. Parkierung, Andienung, etc.) zu orientieren hat.

5. Umweltverträglichkeit

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan weder eine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

6. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zu-
letzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Z e i c h n e r i s c h e F e s t s e t z u n g e n

Als **Planbereich** (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) gelten die Festsetzungen der Baulandflächen mit den Einschrieben **„Gewerbegebiet (GE)“**, **„Sondergebiet (SO)“** und **„Private Grünfläche“** in der Planzeichnung.

T e x t f e s t s e t z u n g e n

1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen hat sich im Hinblick auf eine effektiv geeig-
nete Abschirmung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung an der örtli-
chen Lage gewerblicher Schallquellen (z.B. Parkierung, Andienung, etc.) zu
orientieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

2. Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind Fachmärkte mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten
Sortimenten (siehe Anlage) mit einer Verkaufsfläche bis 5.000 m². Davon dür-
fen maximal 10 % mit sogenannten Randsortimenten belegt werden.

Die Märkte sind räumlich zu trennen und nur als selbständige Einzelhandels-
betriebe zulässig.

3. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

Auf maximal zwei Dritteln der privaten Grünfläche können als Ausnahme offe-
ne Stellplätze auf wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen zugelas-
sen werden. Eine intensive Abpflanzung gegenüber den öffentlichen Flächen
und dem benachbarten Wohngebiet ist dabei zu gewährleisten.

4. Sonstige Festsetzungen

Die Bebauungspläne Nr. 219 („Siemensallee, Neureuter Straße, Sonnenstraße, Hertzstraße“), rechtsverbindlich seit dem 22.11.1937, und Nr. 614 („Nutzungsartfestsetzung“), rechtsverbindlich seit dem 22.02.1985, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die übrigen, nicht die Nutzungsart betreffenden Festsetzungen des Baufluchtensplans „Siemensallee, Neureuter Straße, Sonnenstraße, Hertzstraße“, Plan Nr. 219, rechtswirksam seit 22.11.1937, gelten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung, in der ab 15.09.1977 gültigen Fassung, unverändert weiter.

Karlsruhe, 01.07.2003
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott



**C. Anlage zum Bebauungsplan „Neureuter Straße (B 36)/
Keplerstraße/Heimgartenweg/Sonnenstraße“, Karlsruhe-Mühlburg**

Auszug aus dem „Märktekonzept“

Nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf, Büromöbel, Beleuchtungskörper
- Großteilige Sportgeräte (z.B. Boote, Surfbretter), Campingartikel, Anglerbedarf
- Teppiche, Fußbodenbeläge u.ä.
- Gartenbedarf, Pflanzen, zoologischer Bedarf
- Baustoffe, Bauelemente (z.B. Türen, Fenster), Baumaterialien, Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Maschinen, Werkzeuge
- Auto- und Motorradzubehör, Fahrräder.