

# **Bebauungsplan „Südlich der Fautenbruchstraße - Nutzungsänderung“**

Karlsruhe - Südstadt

**Verbindliche Festsetzungen**

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet, § 8 BauNVO.....</b>	<b>3</b>
1.1	Zulässig sind.....	3
1.2	Ausnahmsweise können zugelassen werden .....	3
1.3	Nicht zulässig sind .....	3
1.4	Vorhandener Betrieb, § 1 Abs. 10 BauNVO .....	4
<b>2.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....</b>	<b>5</b>

## **Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet, § 8 BauNVO**

#### **1.1 Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der unten aufgeführten Regelungen für Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie ausschließlich die Waren oder Warengruppen

1. Möbel
2. Teppiche, Fußbodenbeläge
3. Garten- und landwirtschaftlicher Bedarf, Pflanzen, Zoologischer Bedarf
4. Baustoffe, Bauelemente
5. Fahrzeuge, Boote und Zubehör

anbieten.

#### **1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### **1.3 Nicht zulässig sind**

- Einzelhandelsbetriebe mit anderen als unter Ziffer 1.) bezeichneten Warengruppen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### **1.4 Vorhandener Betrieb, § 1 Abs. 10 BauNVO**

Die bauliche Änderung und Erneuerung des im Baugebiet vorhandenen Raifenmarktes und des Technikmarktes mit landwirtschaftlichen und gartenbezogenen Gebrauchs- und Verbrauchsartikeln sowie der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse ist allgemein zulässig.

Randsortimente (sonstige Lebensmittel, Textilien usw.) sind bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Erweiterungen sind nur im Rahmen von Ziff. 1.1 zulässig.

#### **2. Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985, wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan für die Art der baulichen Nutzung aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen für diesen Bereich gelten weiter.

Karlsruhe, 18.04.2007

Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

### 3. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB,  
Billigung durch den Gemeinderat  
und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

am 22.05.2007

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB

vom 11.06.2007 bis 13.07.2007

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB und

am 16.10.2007

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

Karlsruhe, 19.10.2007

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 26.10.2007

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

ab 26.10.2007

# **Bebauungsplan „Südlich der Fautenbruchstraße - Nutzungsänderung“**

Karlsruhe – Südstadt

beigefügt:

**Begründung**

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung.....	4
3.3	Eigentumsverhältnisse.....	4
<b>4.</b>	<b>Geplante Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>5</b>

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Ziel des Bebauungsplans soll es sein, im schärfer werdenden Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden, Vorsorge für qualitativ hochwertige Gewerbegrundstücke zu treffen. Die Fläche besitzt durch ihre Lagegunst erhebliche Potentiale. Die Vorteile des Standortes sind dabei die besonders verkehrsgünstige Lage an der Südtangente und die Nähe zum Hauptbahnhof.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder der periodischen Nahversorgung der Bevölkerung dienenden Warengruppen würde dem Gewerbe solche Flächen entziehen. Zudem ist dieses Gebiet grundsätzlich nicht als integrierter Standort für solche Einrichtungen gedacht.

Nach bisheriger Rechtslage müssten Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art bis zu einer Bruttogeschossfläche von 1500 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Im Gebiet ist bereits langjährig der „Raiffeisenmarkt“ als landwirtschaftlicher Einzelhandelsbetrieb vorhanden. Er genießt Bestandsschutz und kann als Ausnahme erhalten bleiben. Zur Sicherung einer Zukunftsperspektive werden ihm angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Das bereits als Gewerbegebiet alter Art ausgewiesene Plangebiet soll nun an die Vorgaben der aktuellen BauNVO angepasst werden. Damit können die städtebaulich nicht gewünschten Unterschiede zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet alter Art und den Gewerbegebieten neuer Art (BauNVO 1977 bzw. BauNVO 1990) beseitigt werden.

Zu diesem Zweck wird hier ein einfach Bebauungsplan, der lediglich die zulässige Nutzung im Plangebiet regelt, aufgestellt.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Gebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 24.07.2004 als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985. Er wird im Hinblick auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3,12 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Südstadt, südlich der Fautenbruchstraße.

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

### **3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es befinden sich hier ein Raiffeisenmarkt, mehrere Gewerbebetriebe, Lagerflächen der Bahn sowie ein Wohnhaus. Möglicherweise sind noch Teile des Gebietes für Bahnbetriebszwecke gewidmet.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Aurelis, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG.

## **4. Geplante Art der baulichen Nutzung**

In diesem Gebiet sollen vor allem solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, denen die Lagegunst nahe der Bahnanlagen und der überörtlichen verkehrlichen Anbindungen einen Vorteil bietet.

Einzelhandelsbetriebe mit der Nahversorgung dienenden oder zentrenrelevanten Warengruppen können für diesen Standort unter städtebaulichen Aspekten und unter Beachtung des gesamtstädtischen Märktekonzepts nicht als integriert gelten. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

Dem vorhandenen Raiffeisenmarkt, der dem Bestandsschutz unterliegt, sollen jedoch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

## **5. Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht**

Bei vorliegendem Plan handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Aus dem Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich, dass Umweltauswirkungen durch die Planung nicht entstehen werden. Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung eines künftigen Umweltzustands durch diese Planung sind identisch, da das Gebiet schon heute als Gewerbegebiet ausgewiesen ist bzw. nach § 34 Baugesetzbuch mit Gewerbe bebaubar wäre und durch den Bebauungsplan lediglich die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Unter diesen Voraussetzungen entfällt nach § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2 a BauGB.

## **6. Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten.

Karlsruhe, 18.04.2007  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler