

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBAUG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Absicht, Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung innerhalb des bezeichneten Gebietes zu treffen. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage und den Maßstab für die Beurteilung und Genehmigung von Baunträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung.

Im Bereich der Südstadt ist eine verstärkte Ausbreitung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Beherbergungsbetrieben in den in diesem aufgeführten Bebauungsplänen vorgesehen. In den in diesem aufgeführten Bebauungsplänen wird vor allem angestrebt, daß in Bereichen, in denen die entsprechenden Nutzungen noch nicht vorgedungen sind, die dortige Bevölkerung, die Bevölkerungsstruktur und die Sozialstruktur erhalten bleiben. Eine Durchmischung dieser Gebiete mit Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetrieben würde der Zielsetzung, in der Südstadt vorrangig die Entwicklung der Wohnnutzung zu sichern, entgegenstehen.

Der völlige Ausschluß von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend pornographischen Artikeln soll darüber hinaus verhindert werden, daß die vorhandene Wohnnutzung noch mehr als bisher verdrängt und die Bevölkerungswanderung erhöht wird.

Die Einschränkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen werden, beeinträchtigen nicht die allgemeine Zweckbestimmung der Bebaugelände. Einer aus stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Gründen durchaus wünschbaren Belebung der Südstadt steht insbesondere die nur ausnahmsweise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften und von Beherbergungsbetrieben grundsätzlich nicht entgegen.

Das gleiche gilt für die Ansiedlung von Büro- und Geschäftsbauten sowie für Anlagen zentraler Einrichtungen der Verwaltung, Evtl. neue Büro- und Geschäftsbauten sind nach Gesichtspunkten einer geeigneten Lage im Quartier zu beurteilen. Dabei ist vor allem auch der jeweilige Umfang der Maßnahmen in ihrer funktionalen und gestalterischen Vertretbarkeit zur umgebenden Situation zu berücksichtigen. Die Streulage der vorhandenen Einrichtungen des Handels, des Handwerks und der Dienstleistungen ist typisches Merkmal der quartiersbezogenen Versorgung der Südstadt. Ein neuer Dienstleistungsschwerpunkt außerhalb des Werderplatzes würde auch allgemeinen städtebaulichen Zielen widersprechen. Das Quartier Südstadt mit seinen Mischstruktur, jedoch mit überwiegend Wohnnutzung, ist kein Standort für zentrale Einrichtungen der Verwaltung. Zu erwähnen ist vornehmlich das Ziel, der Verdrängung vorhandenen Wohnraums entgegenzuwirken. Die engen vorhandenen Wohnstraßen sind durch die Bebauungspläne zu erhalten, zu verbleibenden und ruhenden Verkehr aufzunehmen; sie sind heute schon stark überlastet, was zu besonderen verkehrsmäßigen Maßnahmen führt. Bei den Büro- und Geschäftsnutzungen soll der quartiersbezogene Eigenbedarf vorrangig um den Werderplatz konzentriert werden; die gleichen Einrichtungen mit einem darüber hinaus reichenden Einzugsgebiet sollen an den angrenzenden Hauptstraßen angesiedelt werden.

2. Vorbereitende Bauleistplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarstiftesverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

Folgende städtebauliche Gründe erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Qualitative Aufwertung der Südstadt als innenstadtnahes Wohngebiet.
- Sicherung der Wohnnutzung und damit Verminderung nachteiliger Veränderungen der Bevölkerungsstruktur.
- Erhaltung und Schaffung einer ausgewogenen Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten.
- Fernhalten von Vergnügungsbetrieben aus den Wohnbereichen.

Der Planbereich war früher von der städtischen Bauordnung vom 11.02.1958 erfaßt. Diese ist jedoch inzwischen durch Zeitablauf außer Kraft getreten.

Im Bereich der Uhlenschule besteht noch ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 301 "Südstadt" im Bereich der Uhlenschule vom 17.01.1964. Dessen Gebietsfestsetzung wird durch den neuen Bebauungsplan "Südstadt" geändert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Baumeisterstraße
- im Osten durch die Ruppurrer Straße
- im Süden durch die Ruppurrer Straße
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke entlang der Ettlinger Straße.

4. Planungsziele

Wie bereits unter Punkt 1 "Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans" ausgeführt, haben sich in Bereich der Südstadt in den zurückliegenden Jahren verstärkt Gaststätten niedergelassen. Eine weitere Zunahme und Ausbreitung dieser und verwandter Nutzungsarten würde zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und der Wohnqualität führen.

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN SÜDSTADT

Diese Fertigung stimmt mit dem ausgearbeiteten Original des Bebauungsplanes überein.

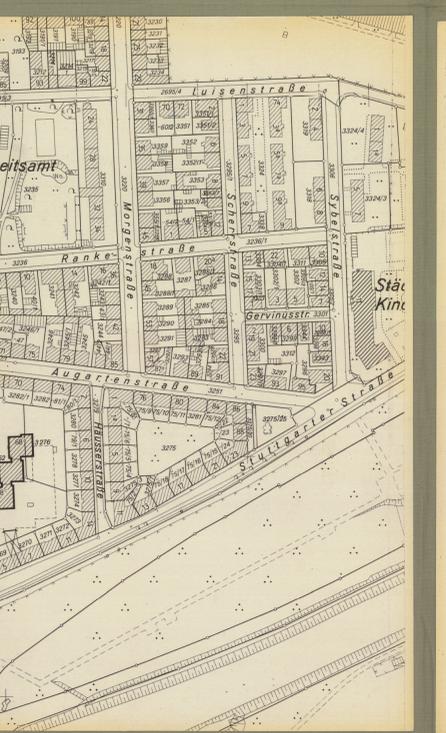
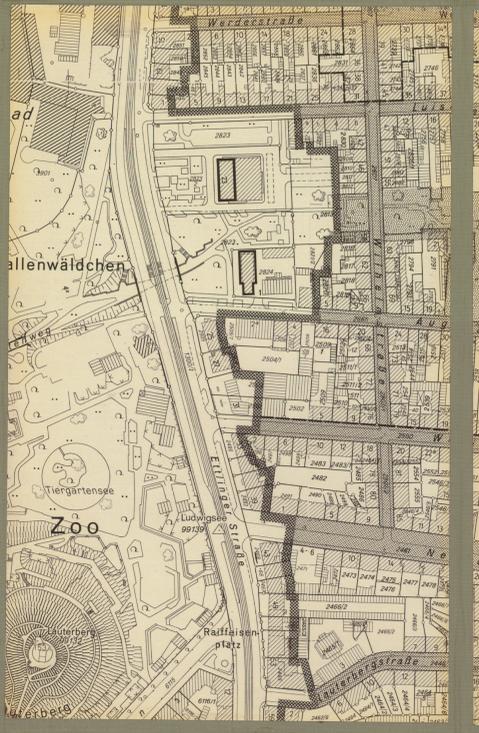
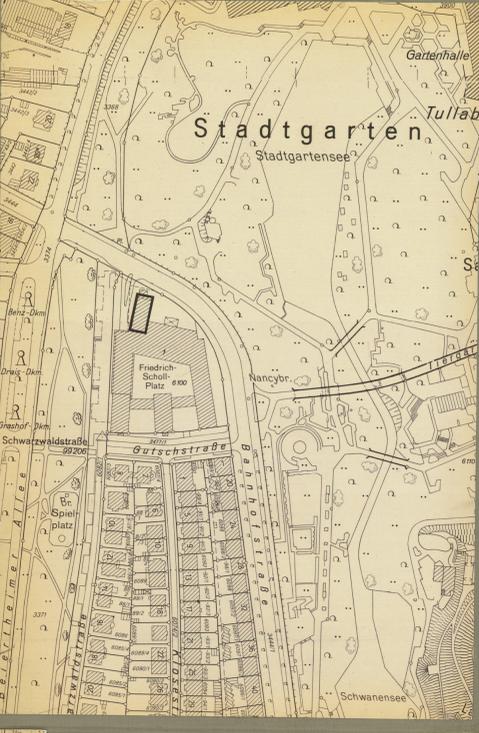
M. 1:2000

KARLSRUHE, DEN 24.04.1985

DER OBERBÜRGERMEISTER: *Cham* STADTPLANUNGSAMT: *Cham*

gez. IV. Prof. Dr. Seiler
Erster Bürgermeister

GEANDERT: 15.7.85 / 12.12.85



Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG und BauVO

1.1 In den durch diesen Plan - zeichnerischer Teil - abgegrenzten Bereichen werden die bisher geltenden Bebauungsplanvorschriften - soweit sie Festsetzungen zur jeweils zulässigen Nutzungsart treffen - durch die in dem Plan näher bezeichneten Bebaugelände und nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften ersetzt.

1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften werden in allen ausgewiesenen Gebieten (Besonderes Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) aus dem Katalog der allgemeinen zulässigen Nutzungen (soweit zutreffend) herausgenommen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Nicht zugelassen sind in allen ausgewiesenen Gebieten:

- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe, die den Verkauf oder den Verleih pornographischer Artikel zum Gegenstand haben.

1.4 In "Besonderes Wohngebiet" und in "Mischgebiet" sind Büro- und Geschäftsgebäude nur ausnahmsweise zulässig, zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind ausgeschlossen.

1.5 Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben unverändert gültig.

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der ab dem 01.10.1977 gültigen Fassung (BGBl. Teil 1 vom 20.09.1977, S. 1764).

Beckluß des Gemeinderats zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BBAUG) am 02.07.1985

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbekanntmachung) am 02.07.1985

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2 a Abs. 6 BBAUG vom 29.07.85 bis 06.09.1985

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorhandenen Verfahrens vom Gemeinderat am 18.04.1985, als Satzung (§ 10 BBAUG) beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 21.02.1986

Prof. Dr. Seiler
Erster Bürgermeister

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBAUG, § 73 Abs. 6 Satz 2 LBO unter Nr. 13-24/1219/19) am 16.06.1986

Rechtsverbindlich (§ 12 BBAUG und § 73 Abs. 6 Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung am 27.06.1986

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 12 Satz 1 BBAUG n. F.) ab 27.06.1986

Der Auszug aus der Flurkarte stimmt für die im Bebauungsplanbereich dargestellten Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster überein. Hiervon abweichende Grenzen laut Grundbuch sind wie folgt dargestellt:

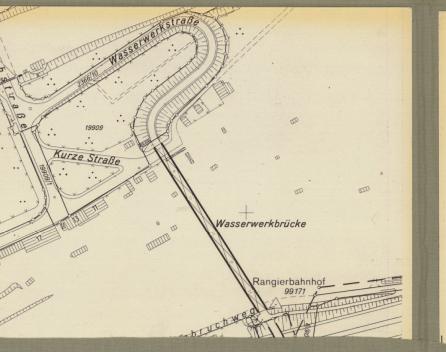
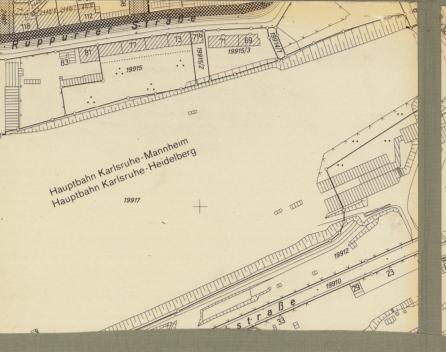
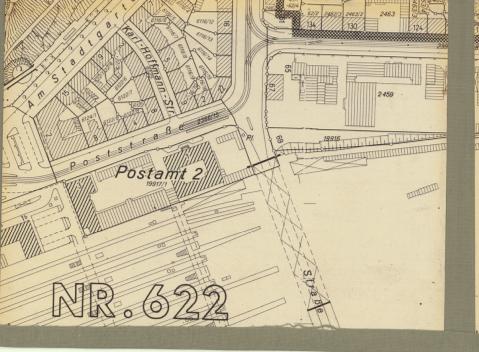
① - 2 - Zerlegung noch nicht im Grundbuch durchgeführt

② - - - - - Verrechnung noch nicht im Grundbuch durchgeführt

Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Karlsruhe, den 23. Mai 1985

Wiegler



Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll gesichert werden, daß Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe in den bezeichneten Baugeländen nur noch ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sowie der Handel mit überwiegend pornographischen Artikeln werden für die Zukunft ausgeschlossen.

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind künftig nicht zulässig und Geschäfts- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zugelassen.

In diesem Zusammenhang ist es auch erforderlich, die Gebiete hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung nach Maßgabe der Bauordnungsverordnung neu auszuweisen:

Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs