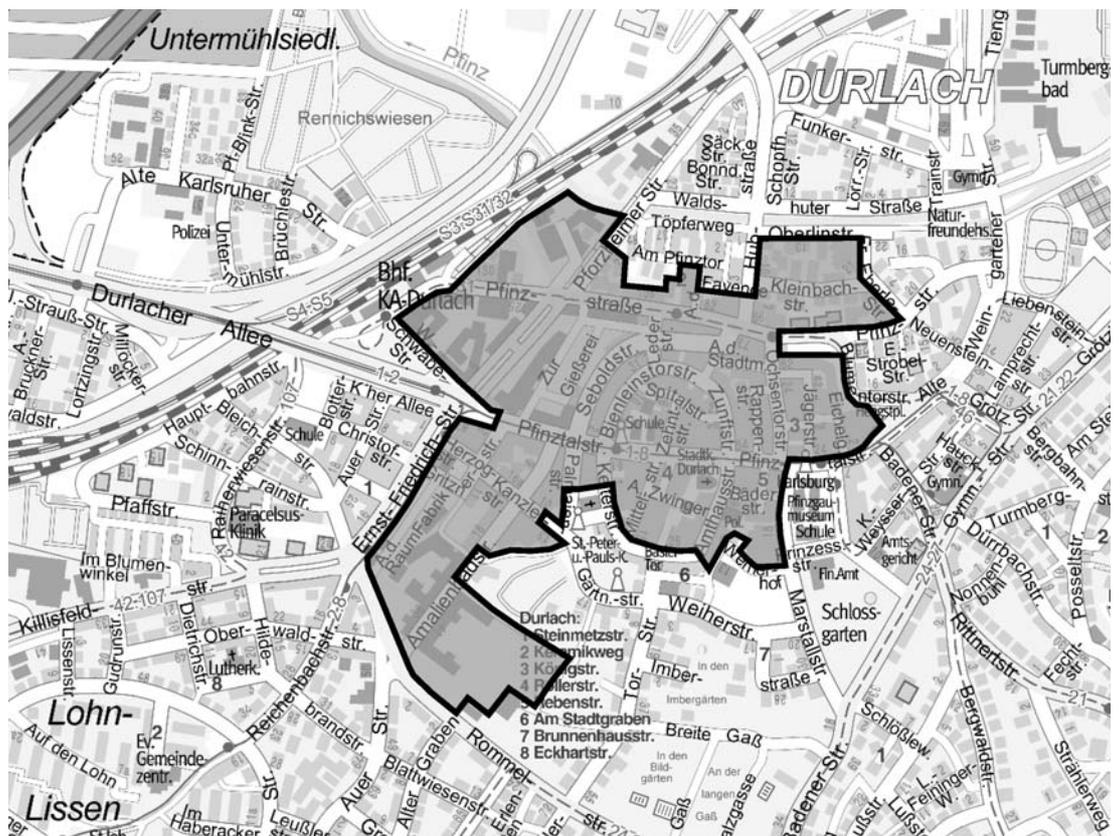


Bebauungsplan Innenbereich Karlsruhe-Durlach



Textliche Teile
Begründung



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 31.03.2011

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

am 26.01.2016

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB

vom 22.02.2016 bis 23.03.2016

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB

am 31.05.2016

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

Karlsruhe, 06.01.2016

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

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

am 01.07.2016

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

ab 01.07.2016

Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis:

Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Änderung örtlich geltender Vorschriften zur baulichen Nutzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie bordellartiger Betriebe zu bestehenden Bebauungsplänen	3
1.1 In Mischgebieten.....	3
1.2 Im Kerngebiet	4
1.3 In Gewerbegebieten.....	4
1.4 Im Sondergebiet.....	4
2. Fortgeltung bisheriger Festsetzungen	4
3. Neuausweisung eines Mischgebietes in den bisher im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB)	4
3.1 MI I (mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägte Bereiche).....	5
3.2 MI II (mit stärker wohnbaulich genutzten Bereichen).....	5
Anlage 1 zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen	6

Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Änderung örtlich geltender Vorschriften zur baulichen Nutzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie bordellartiger Betriebe zu bestehenden Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne (siehe Planzeichnung in Verbindung mit den in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungsplänen) gelten ergänzend / abweichend zu den bisherigen Festsetzungen die in den nachfolgenden Ziffern aufgeführten Festsetzungen.

1.1 In Mischgebieten

ausgewiesen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 614 und Nr. 513.

1.1.1 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO 1990 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, und soweit sie mit ihren jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen untereinander (auch baugebietsart- übergreifend) einen Abstand von 250 Meter einhalten.

Dabei dürfen die Gebäude, in denen eine Vergnügungsstätte betrieben wird, mit ihren Frontlängen im Erscheinungsbild gegenüber angrenzenden Straßen die durchschnittlichen Längen der anderen Gebäude innerhalb des jeweils einzuhaltenden Abstandsbereichs nicht überschreiten.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht unter die Ziffer 1.1.1 fallen.
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.2 Im Kerngebiet

ausgewiesen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 729.

1.2.1 Von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen und nur ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten der Unterarten Spielhallen, Wettbüros, Bars und barähnliche Betriebe sowie andere mit diesen in Zielsetzung und Eigenschaften vergleichbaren Anlagen. Im Übrigen gelten die Regelungen zur Abstandswahrung und Unterordnung der Ziffer 1.1.1 gleichermaßen.

1.2.2 Unzulässig sind Bordelle und bordellartige Betriebe

1.3 In Gewerbegebieten

ausgewiesen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 614, 729, 738 und 741.

Vergnügungsstätten sind nach § 8 Absatz 3 Ziffer 3 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässig, soweit sie mit ihren jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen untereinander (auch baugebietsart- übergreifend) einen Abstand von 250 Meter einhalten.

Dabei müssen die Gebäude, in denen eine Vergnügungsstätte betrieben wird, mit ihren Frontlängen im Erscheinungsbild gegenüber angrenzenden Straßen im Verhältnis zu den durchschnittlichen Längen der anderen Gebäude innerhalb des jeweils einzuhaltenden Abstandsbereichs untergeordnet bleiben.

1.4 Im Sondergebiet

ausgewiesen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 691 „Ehemaliges Amtsgefängnis“.

Unzulässig sind:

1.4.1 Vergnügungsstätten

1.4.2 Bordelle und bordellartige Betriebe

2. Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der in Anlage 1 zu den Festsetzungen aufgeführten Bebauungspläne fort, soweit sich aus Ziffer 1 nichts anderes ergibt.

3. Neuausweisung eines Mischgebietes in den bisher im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „MI I“ und „MI II“ abgegrenzten Zonen, für die noch keine Baugebietsfestlegungen existieren, werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen und hinsichtlich der darin zulässigen Nutzungen gem. § 1 Absatz 4 Ziffer 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

3.1 MI I (mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägte Bereiche)

3.1.1 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe, soweit nicht unter 3.1.3 Buchstabe c) fallend
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, soweit sie mit ihren jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen untereinander (auch baugebietsart- übergreifend) einen Abstand von 250 Meter einhalten.

Dabei dürfen die Gebäude, in denen eine Vergnügungsstätte betrieben wird, mit ihren Frontlängen im Erscheinungsbild gegenüber angrenzenden Straßen die durchschnittlichen Längen der anderen Gebäude innerhalb des jeweils einzuhaltenden Abstandsbereichs nicht überschreiten.

3.1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Vergnügungsstätten, die nicht unter Ziffer 3.1.2 fallen
- d) Bordelle und bordellartige Betriebe

3.2 MI II (mit stärker wohnbaulich genutzten Bereichen)

Es gelten die Festsetzungen zu Ziffer 3.1 mit folgenden Abweichungen:

Vergnügungsstätten sind insgesamt unzulässig.

Karlsruhe, 28.8.2015
Fassung vom 15.12.2015
Stadtplanungsamt

Anlage 1 zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen

Für das Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

BPL Nr. 513 „Pfinztor Durlach“, rechtsverbindlich seit 26.11.1976

BPL Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung (ehem. Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“, rechtsverbindlich seit 22.2.1985

BPL Nr. 691 „Ehemaliges Amtsgefängnis“, rechtsverbindlich seit 30.9.1994

BPL Nr. 729 „Pforzheimer Straße, Pfinzstraße, Lederstraße, Seboldstraße und Pfinztalstraße“, rechtsverbindlich seit 10.3.2000

BPL Nr. 738 „Ernst-, Fiedrich-, Gritzner-, Kanzler-, Amalienbad- und Auerstraße“, rechtsverbindlich seit 19.10.2001

BPL Nr. 741 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Amalienbadstraße 41“, rechtsverbindlich seit 7.12.2002

Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“

beigefügt:
Begründung

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	4
4.	Planungskonzept	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.3.	Erschließung	5
5.	Kosten	5
B.	Hinweise	6
1.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	6

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Ziel der Planung soll es ein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärkere Entwicklung im Innenbereich von Karlsruhe-Durlach zu einem attraktiven Wohnstandort mit verträglichem Nebeneinander von Innenstadtfunktionen zu schaffen. Ferner gilt es, Trading-Down-Effekte zu verhindern, wie sie durch die Ansiedlung von Bordellen und Häufung von Vergnügungsstätten mit ihren negativ ausstrahlenden Außenwirkungen (milieuprägender Präsenz, optische Begleitscheinungen mit zugeklebten Schaufensterfronten, Kundenfrequenz auch nachts) eintreten können. Sie führen zur Verdrängung bzw. Wegzug von gehobenen Nutzungen des Handels und Dienstleistungen, Leerstände und Nachzug von Billigketten. Insgesamt sollen die Gebiete als möglicher Standort für wohnverträgliche Nutzungen nicht gefährdet und einer Verödung im Innenbereich von Karlsruhe-Durlach begegnet werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) überwiegend als „Wohnbaufläche“ sowie „Gemischte Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Änderungen bzw. die Neuausweisungen weichen davon nicht ab.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet bestehen folgende Bebauungspläne (BPL):

BPL Nr. 513 „Pfinztor Durlach“, rechtsverbindlich seit 26.11.1976

BPL Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung (ehem. Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“, rechtsverbindlich seit 22.2.1985

BPL Nr. 691 „Ehemaliges Amtsgefängnis“, rechtsverbindlich seit 30.9.1994

BPL Nr. 729 „Pforzheimer Straße, Pfinzstraße, Lederstraße, Seboldstraße und Pfinztalstraße“, rechtsverbindlich seit 10.3.2000

BPL Nr. 738 „Ernst-, Fiedrich-, Gritzner-, Kanzler-, Amalienbad- und Auerstraße“, rechtsverbindlich seit 19.10.2001

BPL Nr. 741 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Amalienbadstraße 41“, rechtsverbindlich seit 7.12.2002

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne ergänzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich von Karlsruhe – Durlach.

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

3.2 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet ist bebaut und vollständig erschlossen.

4. Planungskonzept

Der Betrieb von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben wird städtebaulich zumeist dann problematisch, wenn eine Häufung in bestimmten Quartieren auftritt, die den städtebaulichen Charakter des betroffenen Siedlungsbereichs negativ prägen kann. Das gilt vor allem, wenn eine Häufung bestimmter Arten von Vergnügungsstätten innerhalb eines bestimmten Bereichs erfolgt, wie z. B. Spielhallen oder Diskotheken. Die im zukünftigen Plangebiet bisher geltenden Bebauungspläne regeln die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben nur unzureichend, deshalb bedarf es im Plangebiet vertiefender, gebietsbezogener Regelungen für derartige Nutzungen, die das bisherige Recht ergänzen werden.

Im Ortskern von Durlach bestehen in erheblichem Umfang noch im Zusammenhang bebaute Bereiche gemäß § 34 BauGB, die bisher nicht überplant wurden (sog. Innenbereich), für die bisher keinerlei Nutzungsartfestsetzung erfolgt ist. Für diese Flächen wird zukünftig als Nutzungsart Mischgebiet mit einer zweistufigen Untergliederung festgesetzt, entsprechend der vorhandenen Gebietsausprägung, das entspricht den Ausweisungen des FNP.

Vergnügungsstätten müssen in allen Gewerbe-, Misch- und Kerngebieten zukünftig einen Mindestabstand von 250 m untereinander einhalten. Die Regelungen des Landesglückspielgesetzes, die insbesondere Mindestabstände bestimmter Nutzungen zu Kinder- und Jugendeinrichtungen erfordern, bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Städtebaulich und gestalterisch soll das Erscheinungsbild zukünftiger Vergnügungsstätten in den betroffenen Gewerbegebieten - mit großen an die Straße angrenzenden Frontlängen der Gebäude - gegenüber den durchschnittlichen Gebäudelängen der angrenzenden Bereiche untergeordnet bleiben. In den durchgängig wesentlich kleinteiliger gegliederten Misch- und Kerngebieten dürfen die durchschnittlichen Frontlängen der Fassaden angrenzender Bereiche nicht überschritten werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Im Kerngebiet kann es keinen generellen Ausschluss mit Bestanderhaltung für vorhandene Einrichtungen geben, da in einem solchen Ausmaß, derartiges rechtfertigen können, keine Vergnügungsstätten vorhanden sind. Daher entspräche dies auch nicht dem gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungskatalog. Jedoch soll dort zumindest gelten, dass Vergnügungsstätten nur noch zulässig sind, wenn sie einen Abstand von mindestens 250 m untereinander einhalten.

Mischgebiet

In den bisher ausgewiesenen Mischgebieten (Bebauungsplan Nr. 614 und Nr. 513) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

In den neu ausgewiesenen Mischgebieten MI I und MI II sind zwei Arten zu unterscheiden:

a) Mischgebiet I

In den mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen geprägten Mischgebietszonen soll gelten, dass die „nicht kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten, die ohne eine abweichende Regelung im Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässig wären, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

b) In Mischgebietszonen stärkerer wohnbaulicher Nutzung wird es hingegen für vertretbar erachtet, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten insgesamt auszuschließen. Damit lässt sich zugleich das Übergreifen von Vergnügungsstätten aus benachbarten Gewerbegebietsbereichen in solche eher von Wohnnutzungen geprägten Mischgebietsflächen vermeiden.

In Gewerbegebieten sollen die Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein.

Im Sondergebiet sind Vergnügungsstätten und Bordelle zukünftig ausgeschlossen. Hier handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 691 „Ehemaliges Amtsgefängnis“ der das Ziel hat, vorwiegend die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Parkierungseinrichtungen zu ermöglichen. Diesem Ziel wird mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten weiterhin Rechnung getragen.

4.3. Erschließung

Das Gebiet ist bebaut und vollständig erschlossen.

5. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten.

Karlsruhe, 28.8.2015
Fassung vom 15.12.2015
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

B. Hinweise

1. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Große Teile des Plangebiets überdecken sich mit der historischen Altstadt Durlachs (siehe Kartierung; Prüffall gemäß § 2 DSchG). Bei in diesem Bereich erhalten gebliebenen archäologischen Befunden handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

Sollten bei der Durchführung von vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

