

# **Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

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

## **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