

## **Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe**

### **Bebauungsplan "Ortsmitte I" Langensteinbach** Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

**Stand: 29.06.2005**

### **Begründung** Gemäß § 9 (8) BauGB

#### **1. Erforderlichkeit der Planung**

Mit der Aufstellung des „Einfachen“ Bebauungsplanes soll für das Plangebiet eine Regelung über die Art der zulässigen Nutzungen getroffen werden.

Der Gemeinde Karlsbad liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Spielhalle vor.

Ziel der Gemeinde Karlsbad ist es, die alten Ortskerne in ihrer historisch gewachsenen Vielgestaltigkeit, Identität und Mischnutzung zu fördern. Wohnen und Aufenthalt hat dabei einen besonderen Stellenwert. Nutzungen, die das – ohnehin durch den Verkehr belastete – Wohnen weiter beeinträchtigen, sollen überprüft und gelenkt werden. Vergnügungsstätten werden als solche gesehen.

Es zeigt sich die Problematik, dass ohne entsprechende Regelungen eine Verdrängung der alteingesessenen Betriebe und der Wohnnutzung durch Vergnügungsstätten stattfinden könnte. Um dies zu erörtern und zu regeln, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB. Dabei besteht durchaus die Möglichkeit, dass Nutzungen, z. B. Vergnügungsstätten, unter anderem Spielhallen, zulässig wären.

Es besteht die Auffassung, dass Spielhallen dem Wohnen und der Mischnutzung im Gebiet abträglich sind.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ im Plangebiet auszuschließen.

Folgende Gründe sind hierfür ausschlaggebend:

- Erhaltung der städtebaulichen Funktion des Gebietes im Bereich des historisch gewachsenen Ortskernes,
- Schutz der vorhandenen und zu entwickelnden Wohnnutzung,
- Erhaltung der Vielgestaltigkeit des Quartiers,
- Erhalt und Stärkung der alteingesessenen Betriebe.

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Regelung der Art der baulichen Nutzung. Weitere Festsetzungen sollen nicht getroffen werden, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Pforzheimer Straße (L 562), die Hirtenstraße, und die Hauptstraße (L 622).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,62 ha.

## **3. Rechtliche Grundlagen, bisherige Verfahrensschritte**

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, rechtsverbindlich seit 29.06.2005, ist das Plangebiet als bestehendes Dorfgebiet dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat in seiner Sitzung am 26.11.2003 für das Plangebiet eine Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

## **4. Bestand**

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern von Langensteinbach in Verknüpfungsbereich von vier Durchgangsstraßen. Im Norden verläuft die Pforzheimer Straße (L 562) von Reichenbach nach Auerbach, im Westen die Hauptstraße (L 622), die von Ittersbach kommt und in die Pforzheimer Straße einmündet. Nach Norden zweigen von der Pforzheimer Straße die Landesstraße 632 zur Autobahn A 8 und die Wilferdinger Straße (K 3562) ab.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut, die Gebäude werden derzeit zum Wohnen, als Gaststätte und für Einzelhandel genutzt.

Die Bebauung zeigt den Charakter der hofartigen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Der einfache Bebauungsplan soll sich auf die Regelung der Art der Nutzung beschränken.

Aufgrund der vorhandenen, der zu erhaltenden und der zu entwickelnden Nutzung soll ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Dabei soll von der Möglichkeit des Ausschlusses von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

Die Nutzung nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“, soll ausgeschlossen werden.

Weiter sollen die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 BauNVO „Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden“ ausgeschlossen werden.

### 5.2 Begründung für den Ausschluss

#### 5.2.1 Vergnügungsstätten - Begriffsbestimmung

Bei „Vergnügungsstätten“ handelt es sich um einen speziellen Nutzungsbegriff gegenüber dem allgemeinen Oberbegriff „Gewerbebetrieb“. Unterarten der Vergnügungsstätten sind Nachtlokale und Tanzdiskotheken sowie Spielhallen.

#### 5.2.2 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Zur Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber den nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten wird zitiert aus „Fickert, Hans Carl, Baunutzungsverordnung Kommentar, Kohlhammer 1885“:

*„Typisch für Kerngebiete werden diejenigen Vergnügungsstätten angesehen, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“.*

*„Als nicht kerngebietstypisch sind in erster Linie die Vergnügungsstätten einzustufen, die der „üblichen Freizeitbeschäftigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen, etwa eine abendliche Tanzbar, die nicht die „typischen“ Merkmale einer (Groß-) Diskothek aufweist.“*

*„Bei den Spielhallen hängt die Einstufung im wesentlichen von ihrer Größe ab. Zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von der nicht kerngebietstypischen Spielhalle hat sich in der Rechtssprechung eine Grundfläche von etwa 100 qm als „Schwellenwert“ eingependelt.“*

### 5.2.3 Städtebauliche Gründe für den Ausschluss der Vergnügungsstätten

#### Ausschluss der allgemein zulässige Art der Nutzung

Nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO sind im Mischgebiet zulässig:

„Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“

Daraus folgt, dass im Mischgebiet unter bestimmten Voraussetzungen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind.

Zielsetzung der Gemeinde Karlsbad ist es, die Eigenart des Gebietes, die geprägt ist, durch Wohnnutzung, Gaststätten und Einzelhandel zu erhalten.

Die Zulassung von Vergnügungsstätten kann eine Verdrängung der überkommenen Nutzungen mit sich bringen und dazu führen, dass sich der Charakter des alten Ortskernes negativ verändert.

Des weiteren stellt der Betrieb der Vergnügungsstätten durch das damit verbundenen erhöhte Verkehrsaufkommen eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen – vor allem für das Wohnen - dar.

Deshalb sollen aufgrund der städtebaulich nachteiligen Auswirkungen Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden.

Rechtsunsicherheit bei der Auslegung und Bewertung der „überwiegenden Prägung des Gebietsteils durch gewerbliche Nutzung“ kann bei der Beurteilung entsprechender Bauanträge zu Schwierigkeiten führen.

Um einerseits Rechtssicherheit zu gewährleisten und andererseits die Zielsetzungen der inneren Ortsentwicklung zu erreichen, ist es notwendig, Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen.

#### Ausschluss der Ausnahme

§ 6 Absatz 3 BauNVO sieht vor:

„Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden“.

Konsequenterweise sollen im Bebauungsplan diese Ausnahmen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Deshalb soll der § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO angewendet werden, der die Möglichkeit bietet, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die städtebauliche Begründung für diese Regelung ist unter 5.2.3 enthalten.

## 6. Abwägung der Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Maß für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht verändert. Die vorgesehenen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung bringen keine zusätzlichen Versiegelungen und Befestigungen mit sich.

Die privaten Belange – sinnvolle Nutzung der Grundstücke - werden gewährleistet.

Die Rechtssicherheit im Hinblick auf unerwünschte störende Nutzungen wird verbessert.

aufgestellt: Ludwigsburg, 29.06.2005  
KB10/txt/t0506292