

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:  Termin: Vorlage Nr.: TOP:  Verantwortlich:	<b>20. Plenarsitzung Gemeinderat</b>  <b>26.01.2016</b> <b>2015/0790</b> <b>6</b> <b>öffentlich</b> <b>Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Innenbereich Karlsruhe-Durlach", Karlsruhe-Durlach</b> <b>Auslegungsbeschluss</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.01.2016	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich zugestimmt
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut S. 5).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		durchgeführt am 13.01.2016	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit	

Vorbemerkung:

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Innenbereichs von Karlsruhe-Durlach hin zu einem attraktiven Wohnstandort mit verträglichem Nebeneinander von Innenstadtfunktionen. Zu diesem Zweck sollen Trading-Down-Effekte verhindert werden, die durch die Ansiedlung von Bordellen und der Häufung sonstiger Vergnügungsstätten eintreten können. Die Verdrängung innenstadtverträglicher Handels- und Dienstleistungsnutzungen soll vermieden werden, ebenso Leerstände von Geschäftslokalen und die Ansiedlung von Billigläden. Die betroffenen Gebiete sollen dabei als Standorte für wohnverträgliche Nutzungen erhalten, einer Verödung des Zentrums Karlsruhe-Durlach soll möglichst entgegengewirkt werden.

Dem Bebauungsplanverfahren liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 31.03.2011 zugrunde. Auf die Ausschussvorlage vom 31.03.2011 – 99/PlanA – wird insoweit verwiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, dessen Voraussetzungen vorliegen, weil keine Grundflächen festgesetzt werden und keine zusätzlichen Versiegelungen über den Bestand hinaus ermöglicht werden. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Baugebietsfestsetzungen gemäß der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die grundsätzliche und ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten und Vorhaben. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht beabsichtigt, eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind deshalb nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich lässt sich der beigefügten Planskizze entnehmen, das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als „gemischte Baufläche“, „gewerbliche Fläche“, „Sonderbaufläche“ und „Kerngebiet“ dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen dem nicht, der Bebauungsplan wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im zukünftigen Plangebiet gelten bisher folgende Bebauungspläne:

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

Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung (ehem. Bauordnung der Stadt Karlsruhe)“, rechtsverbindlich seit 22.02.1985,

Bebauungsplan Nr. 691 „Ehemaliges Amtsgefängnis“, rechtsverbindlich seit 30.09.1994,

Bebauungsplan Nr. 729 „Pforzheimer Straße, Pfinzstraße, Lederstraße, Seboldstraße und Pfinztalstraße“, rechtsverbindlich seit 10.03.2000

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

Bebauungsplan Nr. 741 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Amalienbadstraße 41“, rechtsverbindlich seit 07.12.2002

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans werden die vorhandenen Bebauungspläne um die zukünftigen Festsetzungen ergänzt, ansonsten gelten die Pläne unverändert weiter.

Das Plangebiet ist bebaut und vollständig erschlossen.

## 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 Landesglücksspielgesetzes, 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.

### 1. Kerngebiet (MK)

Im Kerngebiet kann es keinen generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten unter Beschränkung der vorhandenen Vorhaben auf die reine Bestanderhaltung geben, weil im Plangebiet insgesamt betrachtet noch keine Vergnügungsstätten in so erheblicher Zahl vorhanden sind, dass ein Einfrieren des Bestandes – mit Ausnahme der Bordelle und bordellartigen Betriebe - ohne Weiterentwicklungsmöglichkeiten gerechtfertigt wäre. Dies ist mit dem durch die BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalog für Kerngebiete nicht zu vereinbaren. Jedoch soll auch im Kerngebiet gelten, dass Vergnügungsstätten nur noch zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand voneinander einhalten.

### 2. Mischgebiete (MI)

Auf den bisher als MI ausgewiesenen Flächen nach Bebauungsplan Nr. 614 und Nr. 513 sind „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

In den neu festzusetzenden Mischgebietsflächen ist eine Differenzierung erforderlich, diese erfolgt durch Untergliederung in die neu ausgewiesenen Mischgebiete MI I und MI II.

#### a) MI I

In den durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebietszonen soll gelten, dass die gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 8 BauNVO im MI allgemein zulässigen „nicht kernge-

bietstypischen“ Vergnügungsstätten (Schwellenwert 100 m<sup>2</sup>), nur ausnahmsweise zulässig sein werden.

#### b) MI II

In Mischgebietszonen mit überwiegender wohnbaulicher Nutzung wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten hingegen insgesamt ausgeschlossen. Damit lässt sich zugleich das Übergreifen von Vergnügungsstätten aus benachbarten Gewerbegebieten in die durch Wohnnutzungen geprägten Mischgebietsflächen vermeiden.

#### 3. Gewerbegebiete (GE)

In Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen.

#### 4. Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 691 „Ehemaliges Amtsgefängnis“, der vorwiegend die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Parkierungseinrichtungen ermöglicht, sind Vergnügungsstätten und Bordelle zukünftig ebenfalls ausgeschlossen, um die Hauptnutzungen zu sichern.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Planung ist auf die Planskizze, die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die beigefügte Begründung zu verweisen.

### **I. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Als vorbereitende Verfahrensschritte erfolgten die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 02.10. bis 06.11.2015 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Unterrichtung über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 12. bis 23.10.2015 durch Auslegung der Unterlagen nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 09.10.2015.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keinen Stellungnahmen abgegeben. Die im Zuge der Trägerbeteiligung durchgeführte Abstimmung der Planung wurde gemäß der als **Anlage 1** beigefügten Synopse vom Stadtplanungsamt abgearbeitet. Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes gegenübergestellt. Auf **Anlage 1** wird insoweit verwiesen. Die Anregungen konnten, soweit sie nicht in der Planung berücksichtigt wurden, unberücksichtigt bleiben.

### **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der Trägerbeteiligung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“, Karlsruhe-Durlach vom 28.08.2015 in der Fassung vom 15.12.2015 wiedergibt. Das Verfahren hat nunmehr einen Stand erreicht, der die Fortsetzung des Verfahrens durch die Auslegung des Planentwurfes rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

## Antrag an den Gemeinderat

Auf der Grundlage der gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 28.08.2015 in der Fassung vom 15.12.2015 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.