



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0219
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“, Karlsruhe-Durlach: Satzungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	Ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	31.05.2016	3	X		mehrheitlich beschlossen

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“, Karlsruhe-Durlach als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		x	nein		ja
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 Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein		ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein	x	ja	durchgeführt am 11.05.2016
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

Vorbemerkung:

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Innenbereichs von Karlsruhe-Durlach 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 die 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 bleiben, einer Verödung des Zentrums Karlsruhe-Durlach soll entgegengewirkt werden.

Dem Bebauungsplanverfahren liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 31. März 2011 zugrunde. Auf die Ausschussvorlage vom 31. März 2011 – 99/PlanA – wird insofern 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 überwiegend als „Wohnbaufläche“ sowie „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen dem nicht, der Bebauungsplan wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im zukünftigen Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 729 „Pforzheimer Straße, Pfinzstraße, Lederstraße, Seboldstraße und Pfinzthalstraße“, rechtsverbindlich seit 10.3.2000,

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

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

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 dann problematisch, wenn eine Häufung in bestimmten Quartieren auftritt, die den städtebaulichen Charakter des betroffenen Siedlungsbereichs negativ prägt. 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 im Zusammenhang bebaute Bereiche gemäß § 34 BauGB, die bisher nicht überplant wurden (sog. Innenbereich) und für die keinerlei Nutzungsartfestsetzung erfolgt ist. Für diese Flächen wird zukünftig als Nutzungsart Mischgebiet mit einer zweistufigen Untergliederung festgesetzt, entsprechend der vorhandenen Gebietsausprägung, das entspricht auch 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 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 ist. Dies wäre 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 kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten (Schwellenwert ca. 100 m²), nur ausnahmsweise zulässig sind.

b) MI II

In Mischgebietszonen mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten hingegen insgesamt ausgeschlossen. Damit wird das Übergreifen von Vergnügungsstätten aus benachbarten Gewerbegebietsbereichen in die durch Wohnnutzungen geprägten Mischgebietsflächen vermieden.

3. Gewerbegebiete (GE)

In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

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 wird auf die Planskizze, die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die beigefügte Begründung verwiesen.

I. Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit

Als vorbereitende Verfahrensschritte wurden eine Behördenbeteiligung sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Auslegung des Planentwurfs durchgeführt. Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf die Gemeinderatsvorlage für den Auslegungsbeschluss vom 26. Januar 2016 nebst der dortigen *Anlage 1* verwiesen, die eine synoptische Gegenüberstellung der in diesen Beteiligungsschritten eingegangenen Stellungnahmen mit den abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes enthält.

In der Zeit vom 22. Februar bis einschließlich 21. März 2016 lag der Bebauungsplanentwurf öffentlich aus, außerdem erhielten die Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen des Nachbarschaftsverbandes, der Industrie- und Handelskammer sowie eines betroffenen Bürgers eingegangen. In der als **Anlage 1** beigefügten Synopse sind die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den eingegangenen Stellungnahmen enthalten. **Anlage 1** ist Gegenstand dieser Vorlage, auf ihren Inhalt wird ergänzend verwiesen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme befürwortet einen grundsätzlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet. Diesem generellen Begehren kann nicht entsprochen werden, da der grundsätzliche Ausschluss besondere städtebauliche Gründe erforderte, die nicht vorliegen. Denn auch Vergnügungsstätten erfüllen im großstädtischen Bereich eine innerstädtische Funktion, die neben den sonstigen Nutzungen grundsätzlich zulässig bleiben muss. Die Ausgestaltung hat jedoch zur Vermeidung der im Umfeld von Vergnügungsstätten zu befürchtenden Trading-Down-Effekte so zu erfolgen, dass negative Auswirkungen des Umfelds oder andere Nutzungen möglichst vermieden werden. Vor diesem Hintergrund erfolgten die ausdifferenzierten Festsetzungen für Vergnügungsstätten in den einzelnen Gebieten, von deren Verträglichkeit insoweit auszugehen ist.

Die nicht in der Planung berücksichtigten Einwendungen konnten im Ergebnis unberücksichtigt bleiben, grundsätzliche Bedenken gegen die Planung ergeben sich daraus nicht.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses ist der Bebauungsplan mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung und Hinweisen. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlage beigefügt. Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt:

Die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bleiben unberücksichtigt, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung und den Anlagen zu dieser Vorlage dargestellten Gründen nicht entsprochen werden kann.

2. Folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“, Karlsruhe-Durlach

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“, Karlsruhe-Durlach als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Die einzelnen Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 28.8.2015 in der Fassung vom 15.12.2015, und sind Bestandteil dieser Satzung. Bestandteil des Bebauungsplanes sind außerdem die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28.8.2015 in der Fassung vom 15.12.2015 und alle sonstigen Planunterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Vorhabens.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).