

Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und
Bordellbetrieben in Karlsruhe



Korridor-thema
■■■■■■

Impressum

Das vorliegende Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde mit Unterstützung durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt.

Copyright

Stadt Karlsruhe

Herausgegeben von

Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt
Leiterin: Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner

Projektleitung Stadt Karlsruhe

Heike Dederer, Bereichsleiterin Generalplanung und Stadtsanierung, Stadtplanungsamt
Tobias Rahn, Bereich Generalplanung und Stadtsanierung, Stadtplanungsamt

Inhalt und Text

Tobias Rahn
Carsten Czaja

Lektorat

Vorname Nachname

Druck

Rathausdruckerei, Recyclingpapier

Stand

Juni 2021

Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und
Bordellbetrieben in Karlsruhe



Inhalt

1. Vorwort	7
Anlass und Hintergrund	7
Ziel	7
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Definition Vergnügungsstätte	9
2.2 Kerngebietstypik	9
2.3 Zulässigkeit	9
2.4 Festsetzungen in Bebauungsplänen	9
2.5 Vorgaben für die Planung	11
2.6 Wettbüros und Spielhallen	11
2.7 Bordelle	13
3. Betriebsformen	15
3.1 Spielhallen	16
3.2 Wettbüros	18
3.3 Diskotheken/Clubs	20
3.4 Freizeit-Center	22
3.5 Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter	23
3.6 Swingerclubs	24
3.7 Multiplex-Kinos	25
3.8 Bordelle	26
3.9 sonstige Betriebsformen	27
4. Städtebauliche Beurteilungskriterien	30
5. Bestand an Vergnügungsstätten in Karlsruhe	32
5.1 Spielhallen	32
5.2 Wettbüros	32
5.3 sonstige Betriebsformen	32
6. Grundlagen des Steuerungskonzepts	35
6.1 Ziel	35
6.2 Konzeptansatz	35
6.3 Planungsrechtliche Situation	35
6.5 Festsetzungsempfehlungen	37
6.6 Priorität	37
7. Untersuchungsgebiete	41
7.1 Innenstadt	42
7.2 B-Zentrum Durlach	46
7.3 B-Zentrum Mühlburg	48
7.4 Waldstadtzentrum (Waldstadt)	50
7.5 Neues Zentrum (Neureut)	52
7.6 Nördliche Südstadt	54
7.7 Karlstraße (Südweststadt)	56
7.8 Herrenalberstraße - Tulpenstraße (Rüppurr)	58
7.9 Elsässer Platz und Neues Zentrum (Knielingen)	60
7.10 Karlsruher Straße (Hagsfeld)	62
7.11 Zentrum Grötzingen	64
7.12 Kirchplatz (Daxlanden)	66
7.13 Am Wetterbach (Grünwettersbach)	68
7.14 Oberreut Zentrum	70

7.15 Gerwigstraße - Georg-Friedrich-Straße (Oststadt)	72
7.16 Kaiserallee - Yorckstraße - Sophienstraße (Weststadt)	74
7.17 Beiertheimer Feld (Südweststadt)	76
7.18 Hauptbahnhofsumfeld (Südweststadt)	78
7.19 westliche Ludwig-Erhard-Allee (Südstadt, Oststadt)	80
7.20 Gewerbegebiet Neureuter Querallee (Neureut)	82
7.21 Gewerbegebiet Sanddornweg (Neureut)	84
7.22 Gewerbegebiet Neureuter Straße (Mühlburg, Nordweststadt)	86
7.23 Gewerbegebiet Carl-Metz-Straße (Grünwinkel)	88
7.24 Gewerbegebiet Daxlanden-Ost	90
7.25 Gewerbegebiet Grünwinkel-Nord	92
7.26 Gewerbegebiet Grünwinkel-Süd	94
7.27 Gewerbegebiet Weingartenfeld (Beiertheim - Bulach)	96
7.28 Gewerbegebiet Am Storrenacker (Hagsfeld)	98
7.29 Gewerbegebiet Gerwigstraße (Oststadt)	100
7.30 Gewerbegebiet nördliche Durlacher Allee	102
7.31 Gewerbegebiet Ottostraße - Killisfeldstraße (Durlach)	104
8. Zusammenfassung und Kernaussage	107

1. Vorwort

Anlass und Hintergrund

Die negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind treibende Faktoren für sogenannte Trading-Down-Prozesse in Stadtteilzentren, die zur Verdrängung bzw. dem Wegzug von gehobenen Nutzungen des Handels und Dienstleistungen führen. Insbesondere Wettbüros und Spielhallen haben hieran einen großen Anteil: Mit zugeklebten Schaufensterfronten, auffälliger und aggressiver Erscheinung sowie Kunden, die diese Betriebe gezielt und meist in den Abendstunden aufsuchen, erzeugen Wettbüros und Spielhallen nicht nur keinerlei Synergie mit umgebenden Nutzungen, sie haben im Gegenteil eine abschreckende Wirkung auf Kunden und Unternehmen. Leerstände und ein Nachzug von Billigketten folgen, die den Prozess weiter verstärken.

In Karlsruhe besteht darüber hinaus ein Mangel an Gewerbeflächen, der bereits zu einer Bodenpreissteigerung in Gewerbegebieten geführt hat. Spielhallen und Wettbüros sind in der Regel deutlich lukrativer und damit zahlungskräftiger als „klassische“ Gewerbebetriebe. Eine ungesteuerte Zulässigkeit dieser Betriebsarten kann in Gewerbegebieten zur weiteren Verdrängung von Gewerbebetrieben führen und die Problematik der Flächenknappheit verschärfen.

Das Thema Vergnügungsstätten ist jedoch deutlich komplexer als der reine Umgang mit Spielhallen und Wettbüros. Es gibt zahlreiche weitere Arten von Vergnügungsstätten sowie Betriebsformen, bei denen die Einordnung als Vergnügungsstätte vom Betriebskonzept abhängt. Nur wenige Arten sind dabei aus städtebaulicher Sicht so negativ zu bewerten wie Spielhallen und Wettbüros. Eine reine Unterscheidung zwischen Zu- und Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten allgemein würde der Komplexität des Themas daher nicht gerecht werden.

Um in Teilen der Stadt Vergnügungsstätten oder bestimmte Unterarten ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass in anderen Teilen der Stadt Vergnügungsstätten zugelassen werden. Ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten beziehungsweise einzelner Unterarten würde dem Grundsatz der Gewerbefreiheit und dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es für Karlsruhe, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

Schlussendlich werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe im Konzept betrachtet. Sie gelten nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe; da von ihnen jedoch ähnlich starke städtebauliche Störungen ausgehen können, liegt es nahe, sie im gleichen Zuge mitzubehandeln.

Ziel

Ziel des Konzepts ist es, ein gesamtstädtisches Leitbild für die Steuerung von Vergnügungsstätten zu erarbeiten. Vergnügungsstätten sollen und können nicht völlig aus dem Stadtgebiet verbannt werden. Trading-Down-Effekte, wie sie durch die Häufung von Vergnügungsstätten mit ihren negativ ausstrahlenden Außenwirkungen eintreten können, sollen jedoch unbedingt verhindert werden.

Hierfür werden einerseits Bereiche dargestellt, in denen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten stadtverträglich zulässig sind und andererseits Bereiche definiert, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Alle Bereiche werden anhand konkreter städtebaulicher Kriterien ermittelt.

Eine unmittelbar rechtsverbindliche Wirkung entfaltet dieses Konzept nicht. Das vom Gemeinderat beschlossene Konzept erlangt aber Bedeutung für die bauleitplanerische Abwägung. Es gibt Hinweise und Empfehlungen und liefert Begründungen zu Festsetzungen von zukünftigen Bebauungsplänen.

7.5 Neues Zentrum (Neureut)

Lage und Profil

Neureut ist der nördlichste Stadtteil Karlsruhes. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der 70er-Jahre-Stadterweiterung südöstlich der Unterfeldstraße. Mit der Bezeichnung Neues Zentrum wird insbesondere der Bereich um den Neureuter Platz verstanden. Nord- und nordöstlich des Untersuchungsgebiets ist das Stadtgebiet von Mehrfamilienhaus-Komplexen geprägt, nach Westen schließt sich ein kleinteiligeres Ein- und Mehrfamilienhausgebiet an.

Das Neue Zentrum ist per PKW über die südlich verlaufende Rembrandtstraße oder über die nördlich verlaufende Grünewaldstraße zu erreichen, an der sich auch ein Parkdeck befindet. Zu Fuß und Fahrrad ist es aus allen Richtungen leicht zugänglich. Der Mangel an ÖPNV-Angeboten und die abseitige Lage macht es zu einem der schlechter erschlossenen Zentren Karlsruhes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kirchen (im Südwesten), die Veranstaltungshalle „Badnerlandhalle“, ein neu errichteter Vollsortimenter (EDEKA), mehrere Bankfilialen, Restaurants und Bekleidungsgeschäfte, außerdem ein Wettbüro. Wöchentlich findet ein Markt auf dem Platz statt. Ein großer Drogeriemarkt (dm) befindet sich nördlich des trennenden grünen Bands.

Die Bausubstanz des Gebiets ist in die Jahre gekommen

und das Gebiet wird – für ein C-Zentrum – nur noch mäßig frequentiert. Auch ehemals gut besuchte Gastronomiebetriebe wurden mittlerweile zum Teil aufgegeben. Ein Trading-Down des Gebiets ist in Ansätzen erkennbar.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gebiet ist abseitig gelegen und wird nur mäßig frequentiert. Dies macht es weniger attraktiv als zum Beispiel Mühlburg oder die Durlacher Altstadt. Im Gegensatz zu diesen gibt es im Umfeld des Neuen Zentrums Neureut aber kaum weitere Vergnügungsstätten, mit denen konkurriert werden müsste.

Bestehende Bebauungspläne

Das Gebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 529 von 1978 abgedeckt, der es vor allem als Kerngebiet festsetzt. Vertiefende Aussagen bezüglich Vergnügungsstätten existieren nicht. Vergnügungsstätten sind damit im Kerngebiet generell zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Im Untersuchungsgebiet haben in Ansätzen bereits

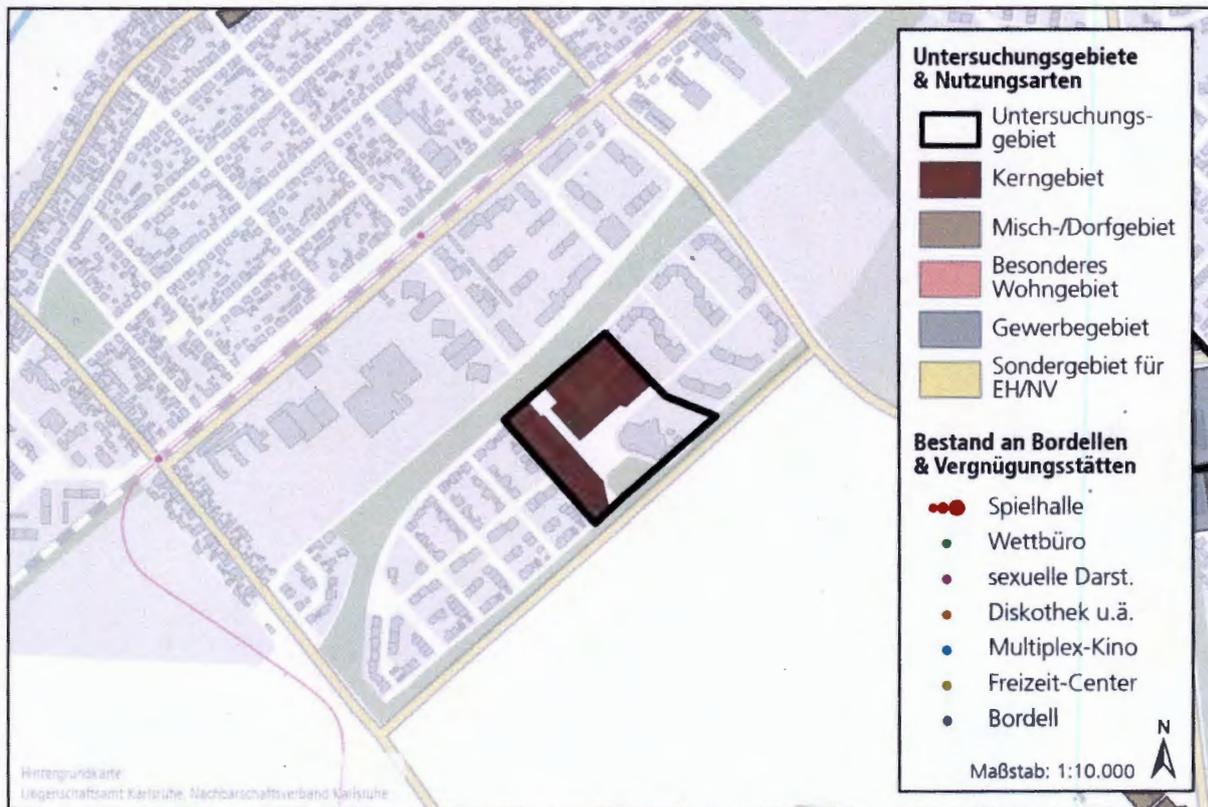


Abb. 33: Untersuchungsgebiet Neues Zentrum Neureut. Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Trading-Down-Effekte begonnen. Die kurze aber vorhandene Auflage sollte für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorgehalten werden. Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs und Bordelle **sollten daher nur ausnahmsweise zugelassen und** im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte mit den umgebenden Wohngebieten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Priorität 1

Beim Gebiet handelt es sich um ein Kerngebiet, in dem bereits Trading-Down-Effekte eingesetzt haben. Eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte unbedingt verhindert werden.

7.20 Gewerbegebiet Neureuter Querallee (Neureut)

Lage und Profil

Das Gebiet liegt direkt an der Linkenheimer Landstraße und wird begrenzt durch die Straßen Am Sandfeld, an der Vogelhardt, an der Trift, Thujaweg und der Neureuter Querallee. Das Gewerbegebäude nördlich der Moldaustraße ist ebenfalls Teil des Untersuchungsgebiets und bildet den nördlichen Abschluss. Das Gebiet ist geprägt von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzung. Östlich der Linkenheimer Landstraße befinden sich zwei Discounter sowie ein Bettenfachgeschäft mit weiterer Dienstleistungsnutzung. Westlich der Linkenheimer Landstraße finden sich Erwachsenenbildung, ein kleineres Einkaufszentrum mit verschiedenen gastronomischen Angeboten und weitere Dienstleistungen. Das Einkaufszentrum ist äußerlich nicht sehr attraktiv und in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Das Gebiet ist für den MIV sehr gut erschlossen. Mit dem ÖPNV ist das Gebiet momentan durch die Buslinien 72 und 73 erschlossen, welche die Verbindung in die Innenstadt beziehungsweise nach Neureut herstellen. Bei Umsetzung der angedachten Weiterführung der Tramlinie 3 läge eine Haltestelle unmittelbar westlich an das Gebiet angrenzend.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort ist aus Betreibersicht sehr gut für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Der nahegelegene Einzelhandel dient als Frequenzbringer. Die Lage an der Linkenheimer Landstraße verspricht eine gute Sichtbarkeit und damit Werbung für den Betrieb.

Bestehende Bebauungspläne

Aktuell gelten dort die Bebauungspläne Nr. 696 von 1993, Nr. 628 von 1991 und Nr. 580 von 1981.

Der Bebauungsplan Nr. 628, welcher westlich der Linkenheimer Landstraße gilt, setzt im Untersuchungsgebereich an der Alten Kreisstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Betriebe für Hausbau- und Gartenbedarf) sowie entlang der Linkenheimer Landstraße ein Gewerbegebiet fest. Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 580 setzt in seinen Geltungsbereich lediglich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Daher sind dort momentan Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 696 setzt im Untersuchungsgebiet ein Mischgebiet fest, ohne weiter auf Vergnügungsstätten einzugehen. Im

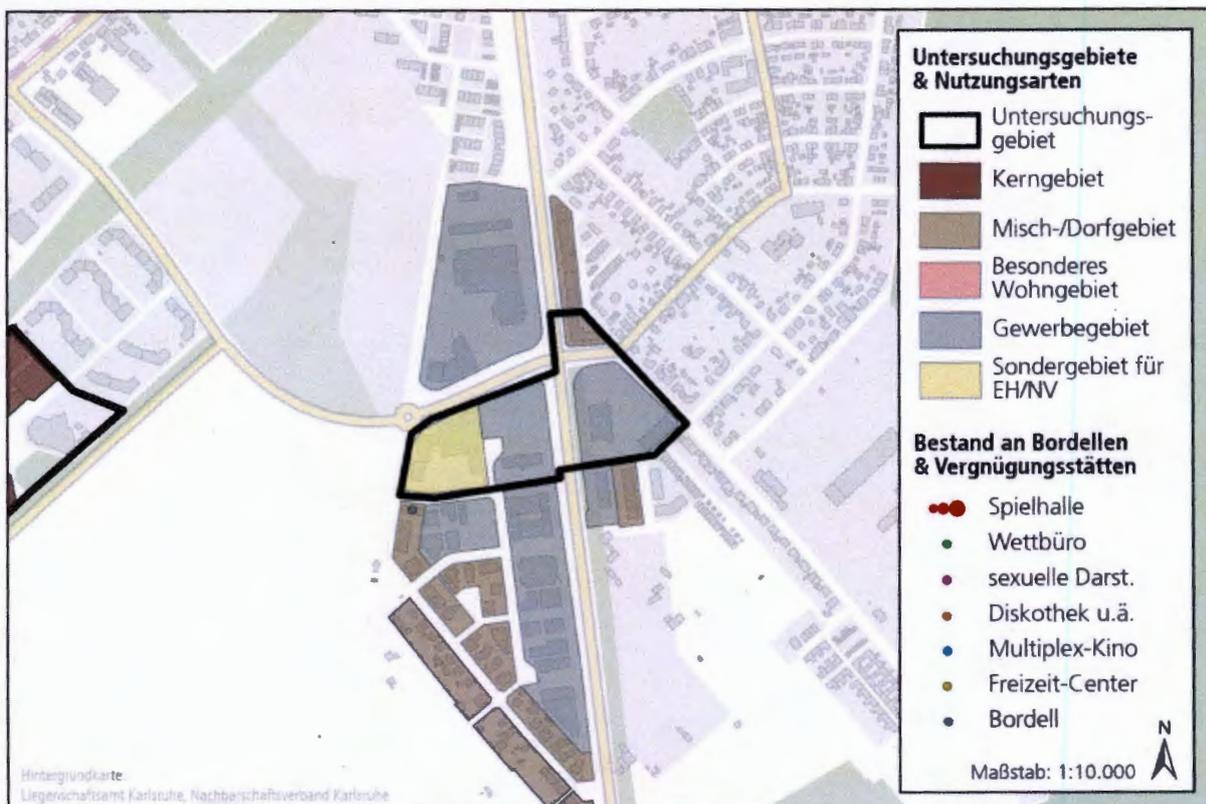


Abb. 51: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Neureuter Querallee.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

bestehenden Gebäude des Bettenhauses sind somit nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Das Gebiet ist strukturell in schlechtem Zustand und soll aufgewertet werden; langfristig soll ein Bebauungsplan für die Neuordnung der gesamten Stadteingangssituation aufgestellt werden.

Betriebsformen, die imageschädigend sein können (siehe Trading-Down-Effekt, Seite 30), sollten deshalb im gesamten Gebiet ausgeschlossen werden: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs und Bordelle. Da sich das Gebiet an einer städtebaulich exponierten Lage direkt am Stadteingang Linkenheimer Landstraße befindet, sollten ebenso die Betriebsformen ausgeschlossen werden, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der zu erwartenden Störwirkung an die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet sollten daher Bordelle und alle Arten von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Freizeit-Centern und Swingerclubs ausgeschlossen werden.

Priorität 1

Es ist nicht auszuschließen, dass sich eine Vergnügungsstätte östlich der Linkenheimer Landstraße ansiedeln möchte, die nach Konzept dort unerwünscht ist. Das Ziel, die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe im Gebiet, könnte dadurch gefährdet werden.

7.21 Gewerbegebiet Sanddornweg (Neureut)

Lage und Profil

Das Gebiet liegt auf Neureuter Gemarkung, zwischen dem Bocksbornweg und der Linkenheimer Landstraße. Es ist aufgrund der direkten Lage an der Linkenheimer Landstraße für den MIV sehr gut erschlossen. Die ÖPNV-Erschließung ist dagegen vergleichsweise schlecht. Sowohl Bushaltestellen als auch die Straßenbahnhaltestelle Neureut-Heide liegen vom Untersuchungsgebiet mehr als 300 Meter entfernt.

Das Untersuchungsgebiet ist noch nicht vollständig aufgesiedelt und es finden sich einige freie Baugrundstücke. Neben klassischen Gewerbebetrieben finden sich im Gebiet eine Tankstelle und ein Discounter.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort ist aus Betreibersicht sehr gut für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Die gute Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit durch die anliegende Linkenheimer Landstraße sowie der frequenzbringende Discounter versprechen insbesondere für Spielhallen und Wettbüros große Gewinne.

Bestehende Bebauungspläne

Im Untersuchungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 685, der Gewerbe- und Mischgebiet festsetzt. Weiterhin schließt der Bebauungsplan im Untersuchungsgebiet Vergnügungsstätten aus.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Zahlungskräftige Vergnügungsstätten könnten zu einer Bodenpreisverschiebung und damit einer Verdrängung von bestehendem Gewerbe führen beziehungsweise die unbebauten Gewerbeflächen dem Markt entziehen. Sie sollten daher im Gebiet ausgeschlossen werden. Da sich das Gebiet an einer städtebaulich exponierten Lage direkt an der Linkenheimer Landstraße befindet, sollten ebenso die Betriebsformen ausgeschlossen werden, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet sollten daher Bordelle und weiterhin alle Arten von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Freizeit-Centern und Swingerclubs ausgeschlossen werden.

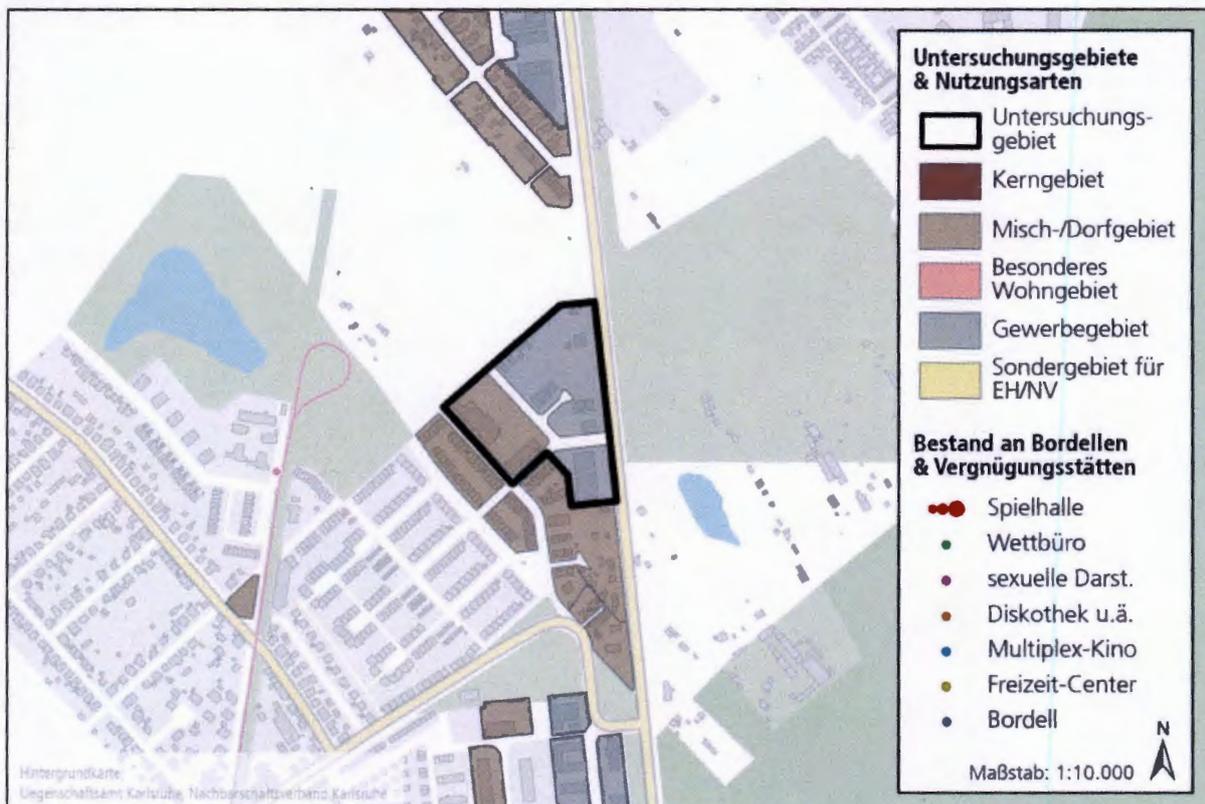


Abb. 52: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Sanddornweg.
 Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Priorität 3

Der bestehende Bebauungsplan schließt im Untersuchungsbereich Vergnügungsstätten aus. Damit besteht kein akuter Handlungsbedarf.

8. Zusammenfassung und Kernaussage

Die Baunutzungsverordnung regelt die allgemeine beziehungsweise ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Für die planungsrechtliche Beschränkung können demnach ausschließlich städtebauliche Gründe angeführt werden.

Ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten beziehungsweise einzelner Unterarten würde dem Grundsatz der Gewerbefreiheit und dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Die Stadt Karlsruhe muss demnach ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorhalten.

Bei Spielhallen sind zusätzlich zu den Aussagen im Konzept die Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages und des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Nach ihnen müssen Spielhallen Mindestabstände von 500 Metern untereinander und neue Spielhallen zusätzlich Mindestabstände von 500 Metern zu Jugendeinrichtungen einhalten. Ganz unabhängig von diesem Konzept wurde damit die Möglichkeit der Ansiedelung von Spielhallen bereits deutlich eingeschränkt.

Im Konzept wird eine Vielzahl an Gebieten auf ihre Eignung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe untersucht. Da unterschiedliche Arten von Vergnügungsstätten deutlich unterschiedliche städtebauliche Störungen hervorrufen können, werden die Arten getrennt voneinander bewertet und dezidiert Festsetzungsempfehlungen zu ihnen getroffen.

In Abbildung 64 sind die Bereiche des Stadtgebiets dargestellt, in denen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nach Empfehlung des Konzepts (ausnahmsweise) zugelassen werden sollten. Freizeit-Center rufen in der Regel kaum städtebauliche Störungen hervor; für sie empfiehlt das Konzept in weiten Teilen der Stadt (auch außerhalb der dargestellten Gebiete) eine ausnahmsweise Zulässigkeit.

Es zeigt sich, dass das Konzept nur in vier Bereichen/ Gebieten Vergnügungsstätten generell ausschließt. Eine Verhinderungsplanung wird nicht betrieben, vielmehr wird eine dezidierte Zulässigkeitsplanung vorgenommen.

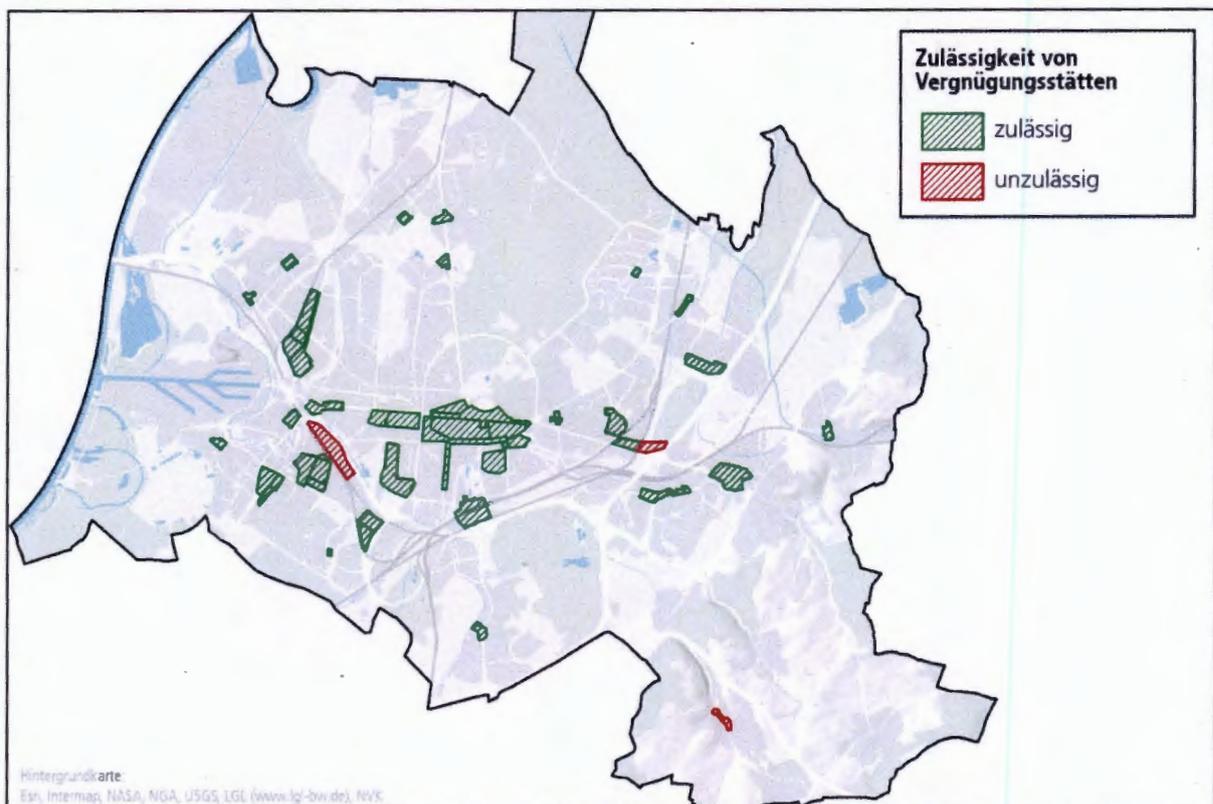


Abb. 64: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Zwischen einzelnen Unterarten wird in der Grafik nicht unterschieden.