



Vorlage Nr.: **2021/1056**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **Stpla**

Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	15.09.2021	3	X		
Planungsausschuss	16.09.2021	4		X	
Gemeinderat	28.09.2021		X		

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat, nach Vorberatung im Planungsausschuss, dem Konzept zuzustimmen und es als Grundlage für zukünftige Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne zu verwenden.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu. Planungsmittel stehen beim Tiefbauamt unter dem Projekt 7.661999 zur Verfügung

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	OR Durlach: 15.09.2021 OR Neureut: 14.09.2021	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>		

Hintergrund

Unter Vergnügungsstätten werden gewerbliche Nutzungsarten verstanden, die sich „in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebts einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.“

Die negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind treibende Faktoren für sogenannte Trading-Down-Prozesse in Städten, die zur Verdrängung bzw. dem Wegzug von gehobenen Nutzungen des Handels und Dienstleistungen führen. Insbesondere Wettbüros und Spielhallen haben hieran einen großen Anteil: Mit verklebten 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.

Eine ausgewogene Nutzungsmischung, eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und ein ansprechendes Stadtbild laden wiederum sowohl die Bewohnerschaft als auch Besuchende zum Flanieren, Aufenthalt und Verweilen ein und bieten Platz für unterschiedliche Aktionen.

Anlass

Die Karlsruher Innenstadt – insbesondere die westliche und östliche Kaiserstraße – sowie das B-Zentrum Mühlburg sind von solch einem Trading-Down-Effekt gefährdet. Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe“, für den bereits im Jahr 2011 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, konnte aus rechtlicher Sicht nicht weiterverfolgt werden: die dort vorgesehenen Einschränkungen könnten nur getroffen werden, wenn aufgezeigt würde, dass stadtwweit ausreichende Flächen für Vergnügungsstätten zur Verfügung stehen. Ein rigoroser Ausschluss würde dem Grundsatz der Gewerbefreiheit und dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Um beispielsweise in der Innenstadt Vergnügungsstätten ausschließen zu können, müssen demnach Vergnügungsstätten in anderen Bereichen der Stadt zugelassen werden.



Abb. 1: Beispiel eines Wettbüros, hier: Bet 3000, Karlsruhe Südstadt. Die Verklebung der Schaufenster unterbricht die Erdgeschosszone, die äußere Gestaltung ist mangelhaft. Der Betrieb wirkt wie ein Fremdkörper. Foto: CycloMedia für Stadt Karlsruhe

Konzeptansatz

Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten baut auf dem „Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept für die Stadt Karlsruhe“ auf. In diesem wird herausgearbeitet, welche Bereiche der Stadt auf Stadtteilebene Zentrenfunktionen übernehmen oder übernehmen sollen. Zentren zeichnen sich durch eine überproportional hohe Dichte an (kleinen) Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Nahversorgungsangeboten aus, die die umgebende Bevölkerung versorgen. Bauplanerisch handelt es sich bei ihnen vor allem um Kerngebiete oder andere Arten von gemischten Baugebieten – und damit genau um die Baugebiete, in denen Vergnügungsstätten zulässig sein können.

Im Konzept werden daher **Stadtteilzentren** vertieft auf ihre Eignung für Vergnügungsstätten untersucht. Um mögliche negative Auswirkungen zu verhindern, werden mit großer Sorgfalt Festsetzungsempfehlungen formuliert.

Vergnügungsstätten sind ausschließlich in **Kerngebieten** ohne Einschränkungen zulässig, daher ist es naheliegend, auch diejenigen Kerngebiete zu untersuchen, die nicht bereits durch die Zentren abgedeckt werden.

Ebenfalls vertieft untersucht werden diejenigen **Gewerbegebiete**, die bereits durch hochfrequentierte Einzelhändler oder Nahversorger beziehungsweise bestehende Vergnügungsstätten vorgeprägt sind. Bei diesen kann davon ausgegangen werden, dass das Bodenpreisniveau bereits überdurchschnittlich hoch ist.

Für alle **nicht vertieft untersuchten Misch- und besonderen Wohngebiete** empfiehlt das Konzept, alle Arten von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Freizeit-Centern auszuschließen. Im Konzept wird aufgezeigt, dass von Freizeit-Centern in der Regel kaum Störwirkungen ausgehen. Diese können daher im Stadtgebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Für alle **nicht vertieft untersuchten Gewerbegebiete** wird empfohlen, die Arten von Vergnügungsstätten auszuschließen, die häufig eine Verschiebung des Preisniveaus und damit eine Verdrängung auslösen können. Zu anderen Betriebsformen muss bei Neuaufstellung oder Aktualisierung/Änderung eines Bebauungsplans je nach Gewerbegebiet individuell entschieden werden.

Untersuchung

Insgesamt wurden 31 Gebiete vertieft auf ihre Eignung für Vergnügungsstätten und Bordelle untersucht (s. Abb. 2). Für jedes Gebiet wird die Lage und das Profil beschrieben, dann eine Standortbewertung aus Sicht von Vergnügungsstättenbetreibern vorgenommen, anschließend auf bestehende Bebauungspläne eingegangen und schließlich Festsetzungsempfehlungen für zukünftige Bebauungspläne getroffen. Je nach Größe und Struktur werden die Gebiete dabei in kleinere Bereiche aufgeteilt.

Ergebnis

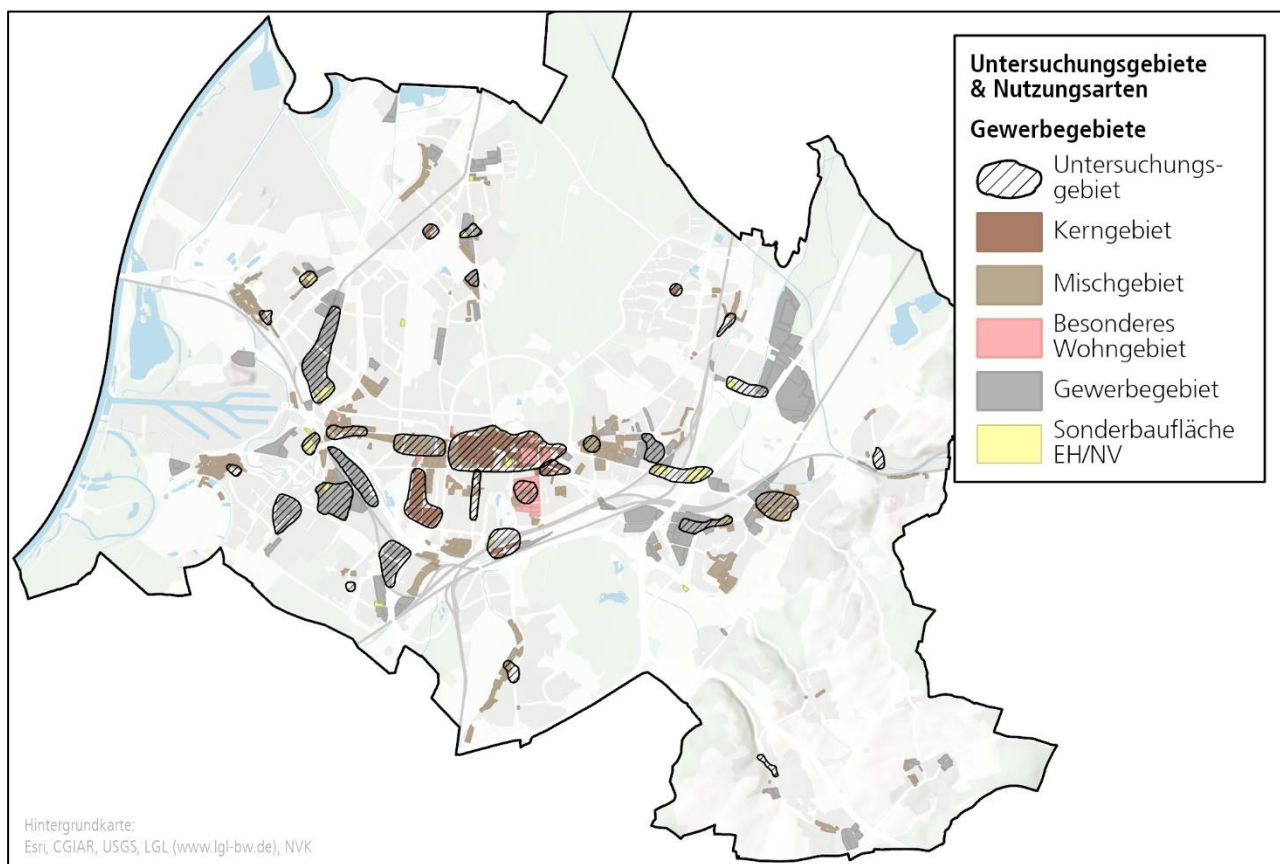
Das Konzept beinhaltet ein gesamtstädtisches Leitbild für die Steuerung von Vergnügungsstätten. Es zeigt auf, in welchen Bereichen der Stadt welche Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen beziehungsweise zugelassen werden sollten – eine rechtliche Unsicherheit besteht damit nicht mehr. Bordelle und bordellartige Betriebe werden nicht den Vergnügungsstätten, sondern den Gewerbebetrieben zugeordnet. Da von ihnen jedoch häufig ähnliche städtebauliche Störungen ausgehen, wurden sie ebenfalls im Konzept betrachtet.

Das Konzept gibt Hinweise und Empfehlungen zu Festsetzungen und liefert Begründungen für diese. Es ist bei allen zukünftigen Neuaufstellungen oder Aktualisierungen/Änderungen von Bebauungsplänen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen als Grundlage für die Nutzungsfestsetzungen

heranzuziehen und dient somit insbesondere der Rechtssicherheit der Pläne, falls diese Vergnügungsstätten ausschließen oder reglementieren.

Inhalte und Aussagen des Konzepts wurden bereits bei der Gestaltungsatzung Grötzingen aufgegriffen, ebenso bei dem in Planung befindlichen Bebauungsplan Westlich Hardeckstraße. Der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe“ kann damit fertiggestellt werden und die Aufwertung dieses zentralen Bereichs der Stadt damit in einem wesentlichen Punkt langfristig gesichert werden.

Aber nicht nur die Innenstadt und Stadtteilzentren profitieren vom Konzept. Karlsruhe hat einen Mangel an Gewerbeflächen. Da Vergnügungsstätten in der Regel deutlich profitabler und damit zahlungskräftiger sind als „klassische“ Gewerbebetriebe, besteht durch Vergnügungsstätten die Gefahr von Verdrängungseffekten. Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung wurde daher auch für Gewerbegebiete dezidiert der Umgang mit Vergnügungsstätten erarbeitet.



Übersicht über alle Gebiete, die im Konzept dezidiert auf die Eignung für Vergnügungsstätten untersucht werden.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat, nach Vorberatung im Planungsausschuss, dem Konzept zuzustimmen und es als Grundlage für zukünftige Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne zu verwenden.