

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	16.03.2011
	TOP:	4
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe" und "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe-Durlach"		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	31.03.2011		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe zu beschließen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Änderung bestehender nutzungsartbezogener Bebauungsplanvorschriften sowie zur Regelung der Art der baulicher Nutzung in bisher ungeplant gebliebenen Bereichen auf den von den Planzeichnungen vom 04.03.2011 erfassten Flächen einen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe" und „Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe-Durlach" aufzustellen.

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 in voller Höhe zur Verfügung					
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		durchgeführt am 16.03.2011		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

I.

1. Vorbemerkung

Die Existenz und der Betrieb von Vergnügungsstätten werden vielfach dann städtebaulich problematisch, wenn sie gehäuft auftreten und dabei in bestimmten Bereichen den Charakter und das städtebauliche Bild eines Siedlungsbereiches einseitig negativ prägend beeinflussen. Das gilt insbesondere, wenn sich Vergnügungsstätten auf bestimmte Arten, wie z.B. Spielhallen oder Diskotheken, konzentrieren.

Nach neuesten Erhebungen seitens des Bauordnungsamtes sind derzeit im Innenstadtbereich 29 und im übrigen Stadtgebiet 29 Spielhallen genehmigt. Zwei Anträge auf Umnutzung von Discotheken in Spielhallen und einer auf Umnutzung einer Gaststätte in eine Spielhalle liegen vor.

Zur vermehrten Ansiedlung und Häufung von Vergnügungsstätten in der überwiegend als Kerngebiet ausgewiesenen Innenstadt kam es schon in früherer Zeit, und zwar hauptsächlich im Zeitraum zwischen 1980 bis 1990. Seinerzeit wurden für die betroffenen Innenstadtzonen die Bebauungspläne „Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten Teil 1 und 2“ aufgestellt. Unter Übernahme der vorherigen Baugebietsfestlegungen sind darin in Abwandlung des jeweiligen Gebietskatalogs der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf die Standorte festgeschrieben worden, an denen Vergnügungsstätten vorhanden und baurechtlich zulässig oder genehmigt waren. Diese Standorte genießen seither qualifizierten Bestandsschutz gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO. Das bedeutet, dass begrenzt auf diese Standorte auch zukünftig Änderungen, Erweiterungen und bauliche Erneuerungen für Vergnügungsstätten vorgenommen werden dürfen.

In allen übrigen Bereichen der erfassten Baugebiete wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die vorbezeichneten Bebauungspläne sind seit dem 20.12.1991 rechtsverbindlich. In diesem Umfang kann dies auch heute sein Bewenden haben, d.h. für diese Bereiche sind keine ergänzenden Regelungen erforderlich.

Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss der Vergnügungsstätten bildete § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO, während der alleinige, d.h. spezielle Ausschluss von Spielhallen als Unterform der Vergnügungsstätte nicht in Betracht kam. Denn dafür hätte es besonderer städtebaulicher Gründe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO bedurft. Daran hat sich aktuell nichts geändert. Der Nachfrage und Erwartung, in einer Großstadt in zentraler Lage ein entsprechendes Vergnügungsangebot zu finden, wird damit nach wie vor in hinreichendem Umfang Rechnung getragen.

Die bisherige Situation der Vergnügungsstätten in Karlsruhe zeigt allerdings, dass, ähnlich wie in vielen anderen Städten auch, inzwischen vermehrt mit Baugesuchen für Vergnügungsstätten zu rechnen ist, die sich zunehmend in die Randbereiche der Innenstadt außerhalb der o. e. Bebauungspläne, entlang der Ost-West-Achse zwischen Ostring und Entenfang sowie zur Altstadt Durlach hin ausdehnen. Insofern ergibt sich daraus aktuell ein über die Geltungsbereiche der o. e. Bebauungspläne hinausgehender bauleitplanerischer Handlungsbedarf, wobei hauptsächlich Mischgebietsflächen betroffen sind, für die ergänzende Regelungen notwendig werden.

Allerdings gilt es hierbei zu sehen, dass die maßgebliche und aktuell geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 für Mischgebiete bereits einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die auch für alte vor 1990 ausgewiesene Baugebiete gelten, enthält. Die insoweit bisher geltende Einschränkung schließt jedoch nur diejenigen Vergnügungsstätten aus, die aufgrund ihrer Größe als „kerngebietstypisch“ gelten. Das ist

bei Vergnügungsstätten mit Nutzflächen von 100 m² und größer der Fall. Denn bei diesen ist in aller Regel davon auszugehen, dass sie nur mit der Zweckbestimmung eines Kerngebietes in Einklang gebracht werden können. Für Vergnügungsstätten geringerer Größe (unter 100 m²), die bezogen auf ihre Eigentümlichkeiten keiner Kerngebietstypik entsprechen, gilt das allerdings nicht. Demzufolge können solche kleineren Vergnügungsstätten auch in Baugebieten außerhalb von Kerngebieten und somit insbesondere in Mischgebietsflächen zulässig sein, wenn der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen beinhaltet.

Wie dargestellt, besteht mithin bezogen auf die kleineren Vergnügungsstätten ein Bedürfnis, näher steuernde örtliche Bebauungsplanvorschriften aufzustellen, die spezieller auf die jeweils städtebauliche Situation vor Ort eingehen können. Dabei verwendet die Baunutzungsverordnung auch in solchen Fällen in gleicher Weise wie im Kerngebiet den Oberbegriff „Vergnügungsstätte“. Eine nähere Unterscheidung, welche einzelne Nutzungen vom Begriff der Vergnügungsstätte erfasst werden, ergibt sich nur aus der Rechtsprechung. Allgemein fallen darunter alle Einrichtungen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht, wie z. B. Discotheken, Nachtlokale, Spielhallen, Tanzlokale oder sonstige dafür einschlägige Einrichtungen.

2. Aufstellungsbeschluss

Ziel der mit dem Aufstellungsbeschluss zu verfolgenden Planung soll es ein, jedenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stärkere Entwicklung der Innenstadt mit den an sie angrenzenden Bereichen und im Innenbereich von Durlach zu einem attraktiven Wohnstandort mit verträglichem Nebeneinander von Innenstadtfunktionen zu schaffen. Ferner gilt es, Trading-Down-Effekte zu verhindern, wie sie durch die Häufung von Vergnügungsstätten eintreten können, vor allem mit blickdicht zugeklebten Schaufensterfronten und deren negativ ausstrahlenden Außenwirkungen. Sie führen zur Verdrängung bzw. Wegzug von gehobenen Nutzungen des Handels und Dienstleistungen, Leerstände und Nachzug von Billigketten. Insgesamt sollen die Gebiete als möglicher Standort für wohnverträgliche Nutzungen nicht gefährdet und einer Verödung der Innenstadt begegnet werden.

In Kerngebieten, die von den beiden in Ziffer 1 erwähnten Bebauungsplänen noch nicht erfasst sind, wird es keinen mit dem bisherigen Konzept vergleichbaren generellen Ausschluss mit Bestanderhaltung für vorhandene Einrichtungen geben können. Deshalb soll dort jedoch zumindest gelten, dass Vergnügungsstätten nur noch zulässig sind, wenn sie einen Abstand von mindestens 250 m untereinander einhalten. Dabei wird in Bereichen, die z. B. anspruchsvolle und in der Straßenabwicklung ununterbrochene Ladenzeilen aufweisen, noch zusätzlich zu prüfen sein, ob in solchen Bereichen auch bereits einzelne Vergnügungsstätten im Straßenbild zu einer erheblichen Störung der geprägten städtebaulichen Situation führen. Unter solchen besonderen städtebaulichen Situationen erschiene es dann auch denkbar, deren Zulässigkeit zusätzlich auf eine Ansiedlung in den Obergeschossen zu beschränken.

In den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebietszonen soll gelten, dass auch die „nicht kerngebietstypischen“ Vergnügungsstätten, die ohne eine abweichende Regelung im Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässig wären, nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit können der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in solchen Bereichen auch bei späteren Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren zur Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation von vornherein Grenzen gesetzt werden. Ferner sind auch in solchen Zonen gebietsinterne Gliederungen im Bebauungsplan möglich, wenn es sicherzustellen gilt, besonders schützenswerte Bereiche von Vergnügungsstätten auszunehmen, wenn es dafür in anderen Bereichen solcher

Mischgebietszonen noch bei der Möglichkeit verbleibt, ggf. unter Würdigung der gegebenen Situation Ausnahmen im Wege der Baugenehmigung zuzulassen.

In Mischgebietszonen ohne überwiegende gewerbliche Prägung erscheint es hingegen vertretbar, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten insgesamt auszuschließen, also insoweit entgegen § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht die Möglichkeit für Ausnahmeentscheidungen zu eröffnen. Damit lässt sich zugleich das Übergreifen von Vergnügungsstätten aus benachbarten Kerngebietsbereichen in solche eher von Wohnnutzungen geprägten Mischgebietsflächen vermeiden. Mit dem Aufstellungsbeschluss gilt es grundsätzlich diese Zielsetzung zu verfolgen.

Für die aus städtebaulicher Zielsetzung möglichen Einschränkungen, die in den obigen Absätzen näher dargestellt werden, bedarf es zur Rechtfertigung (noch) keiner „besonderen“ städtebaulichen Gründe. Das wäre, wie ausgeführt, nur bei der Sonderheit der Fall, im Wege einer horizontalen Gliederung die Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen auszuschließen.

Insgesamt existieren in den Bereichen, die der Aufstellungsbeschluss erfasst, ca. 150 Bebauungspläne - sowohl einfache, als auch qualifizierte - (siehe Anhang „Zusammenfassung der vom Aufstellungsbeschluss betroffenen Bebauungspläne“), die unter Aufrechterhaltung ihrer sonstigen Regelungen geändert werden sollen. Das kann verfahrenstechnisch in einem gemeinsam durchgeführten Verfahren erfolgen, sofern sich dieses Verfahren als sachgerecht anbietet. Ansonsten soll der Aufstellungsbeschluss auch Grundlage sein, selektiv gesonderte Änderungsplanungen zu verfolgen, die später verfahrensrechtlich abgetrennt werden können.

Existieren für infrage kommende Bereiche noch keine Bebauungspläne mit Gebietsartfestsetzungen (z.B. reine Straßenfluchtenpläne) bedarf es zumindest der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, in welchem die Festsetzung der Gebietsart mit abweichenden Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Betracht kommt.

Maßgebend für das planerische Vorgehen insgesamt in der vom Aufstellungsbeschluss vorgegebenen Abgrenzung sind die beiliegenden Lagepläne des Stadtplanungsamtes / Liegenschaftsamtes vom 04.03.2011.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe" und „Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe-Durlach“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die Voraussetzungen für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

II.

B e s c h l u s s :

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe zu beschließen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Änderung bestehender nutzungsartbezogener Bebauungsplanvorschriften sowie zur Regelung der Art der baulicher Nutzung in bisher ungeplant gebliebenen Bereichen auf den von den Planzeichnungen vom 04.03.2011 erfassten Flächen einen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe" und „Vergnügungsstätten Innenbereich Karlsruhe-Durlach" aufzustellen.