

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	37. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	24.07.2012 1123 4
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung", Karlsruhe-Innenstadt-West: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.07.2012	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<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 Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 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)		
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 checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

1. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planinhalt

Der zum Auslegungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf hat das Ziel, in diesem Bereich der westlichen Innenstadt eine zentrentypische Nutzungsvielfalt zu gewährleisten und Wohnen weiterzuentwickeln. Dabei soll die Wohnnutzung in zentraler Lage gestärkt und ein Nebeneinander von Innenstadtfunktionen und Wohnnutzung ermöglicht werden. Des Weiteren droht durch die derzeitige Tendenz zur verstärkten Ansiedlung von Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten die Aufenthaltsqualität im Plangebiet vermindert zu werden. Eine Anhäufung dieser Betriebe birgt die Gefahr, dass das Gebiet als Wohnstandort abgelehnt oder andere seriöse Nutzungen verdrängt werden.

Für den Bereich des Plangebietes gelten derzeit zwei Bebauungspläne (Nr. 614 Nutzungsartfestsetzungen und Nr. 660 „Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten 1. Teilabschnitt“). Der Bebauungsplan Nr. 614 Nutzungsartfestsetzungen vom 22.02.1985 setzt für das von der Sophien-, Leopold-, Stephanien-, Hirsch-, Akademie- Douglas-, Amalien- und Karlstraße umfasste Plangebiet Kerngebiet fest mit der Abweichung, dass Wohnnutzung in den Vordergebäuden zulässig ist. Aus städtebaulichen Gründen hatte man seinerzeit auf eine weitergehende Wohnnutzung verzichtet, weil die häufig in Hinterhofbebauungen herrschende Enge mit schlechten Licht- und Luftverhältnissen für eine Wohnnutzung weniger geeignet erschien als für andere Nutzungen im Umfeld von Handels- und Geschäftsbetrieben. Mittlerweile gibt es jedoch vielfältige interessante Wohnprojekte, die mit der hierfür erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan realisiert wurden. Die Erweiterung der Wohnnutzung von den vorderen Bereichen auch in die rückwärtigen Bereiche könnte zur Belebung der westlichen Innenstadt beitragen und damit auch den Zielen der vom Gemeinderat 2004 und 2006 beschlossenen Sanierungsgebiete "Innenstadt West" bzw. "SEP-City-West" folgen.

Die Festsetzungen zur Wohnnutzung sehen dabei vor, dass im Kerngebietsteil nördlich der Amalienstraße (MK 1) die allgemeine Wohnnutzung nur noch ausnahmsweise zugelassen werden soll, beispielsweise dann, wenn nachteilige Einflüsse durch die gewerbliche Nutzung nicht zu erwarten sind. In diesem Bereich ist es primäres Planungsziel, die für die Innenstadt wichtige Nutzungsvielfalt sicherzustellen und die Weiterentwicklung des Hauptgeschäftszentrums der Stadt zu ermöglichen. Ausnahmsweise zulässig sollen dann Wohnnutzungen in den Vordergebäuden ab dem 1. OG und in den Rückgebäuden sein.

Demgegenüber soll im Bereich südlich der Amalienstraße (MK 2) das Wohnen mit einem gleichen Festsetzungsinhalt nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zugelassen werden. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf die Geschosse ab dem 1. OG hat in beiden Gebieten das Ziel, eine attraktive Erdgeschosszone mit kerngebietstypischen Nutzungen zu gewährleisten. Ergänzend ist auch noch anzumerken, dass der Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO entsprechend neben dieser allgemeinen Wohnnutzung in beiden Teilen des Plangebietes selbstverständlich auch die Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein soll.

In verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes und so auch im Plangebiet ist erneut eine Tendenz zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und auch Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben festzustellen. Dies führt zur Verdrängung anderer Nutzungen und unerwünschten Verschiebungen in einer bislang einigermaßen ausgewogenen Angebotsstruktur. Diese nachteiligen Wirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben ebenfalls wieder nachteilige Wirkungen für den Handel und das Wohnen in der Innenstadt. Um dieser Gefahr des "Trading-Down-Effekts" entgegenzuwirken, soll an den bisherigen Regelungen des für weite Teile des Plangebietes bereits geltenden Bebauungsplans Nr. 660 zu Vergnügungsstätten festgehalten werden. Auf dessen Begründung, die unverändert noch von Bedeutung ist, kann hier verwiesen werden (Anlage 2). Diese bisherigen, speziell für Vergnügungsstät-

ten geltenden Regelungen können jedoch auf Bordelle, soweit solche eine von Vergnügungsstätten unterscheidbare andersartige Ausprägung besitzen und somit lediglich als sonstige allgemein zulässige Gewerbebetriebe zu qualifizieren waren, nicht angewendet werden. Es gilt daher, das darin zum Ausdruck kommende örtliche Planungskonzept für die Entwicklung auch auf Bordelle anzuwenden bzw. fortzuführen.

Die bisher gültigen diesbezüglichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 660 werden daher übernommen und nunmehr Bordelle, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen, in ihrer Zulässigkeit ebenfalls den Vergnügungsstätten geltenden Einschränkungen unterworfen. So besitzen auch Bordelle, die bezogen auf ihre Eigentümlichkeiten nicht mit Vergnügungsstätten gleichzusetzen sind, gegenüber anderen im Kerngebiet zulässigen Gewerbebetrieben gleichwohl eine durch den verfolgten Nutzungscharakter abweichende Atypik, die spezielle von allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften abweichende Regelungen zu rechtfertigen vermag. Selbst wenn sie sich damit je nach individueller Ausprägung auch nicht so ohne weiteres mit dem allgemeinen Bild von Vergnügungsstätten gleichsetzen lassen, fallen sie dennoch eher in das Spektrum oder in die Nähe des Umfelds von Bereichen, in der (sich ggf. ergänzende) Angebote durch Vergnügungsstätten erwartet werden. Damit besteht bei der Ansiedlung von Bordellen in einem Kerngebiet in vergleichbarer Weise wie bei Vergnügungsstätten die Gefahr, dass dessen Image und damit dessen städtebauliche Qualität, die wiederum Einfluss auf das Ansiedlungsverhalten und die ausgewogene Nutzungsstruktur hat, negativ betroffen wird. Mithin können die damit zu besorgenden Auswirkungen ebenfalls wie bei Vergnügungsstätten zu einem "Trading-Down-Effekt" führen. Dies gilt es in der hier verfolgten Zielsetzung zu vermeiden. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese spezielle, vom allgemeinen Nutzungskatalog eines Kerngebietes abweichende Regelung ergeben sich aus der dargestellten Zielsetzung.

Die Beschränkung in der Zulässigkeit von Bordellen, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen, führt zudem zu keiner Abkehr von den Grundzügen der bisher für das gesamte Plangebiet geltenden Kerngebietsausweisung. Bordelle sind jedenfalls keine Einrichtungen, die etwa in Abhängigkeit von ihrer Größe oder ihres Einzugsbereiches nur in einem Kerngebiet zulässig wären und insofern den Wesensgehalt eines Kerngebietes mit ausmachen.

Neben diesen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bedarf es keiner Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Es verbleibt daher bei der Geltung des § 34 BauGB.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften sind die Regelungen zu den Werbeanlagen hervorzuheben, mit denen erreicht werden soll, dass die Werbung nicht zum dominierenden Element im Straßenraum wird und es trotz Werbung möglich ist, einen optisch ruhigen Charakter des Straßenraumes zu schaffen. Dazu ist es notwendig, Werbeanlagen in ihrer Größe und sonstigen Ausgestaltung zu beschränken und besondere Unruhefaktoren wie bewegte Lichtwerbung nicht zuzulassen.

2. Zum Verfahren

Dem bisherigen Verfahren liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 31.03.2011 zugrunde. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit konnte gemäß § 13 Abs. 1, 2 BauGB verzichtet werden, da sich an den Grundzügen der bisherigen Bebauungspläne nichts Wesentliches ändert und auch der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB unverändert bleibt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt auch die Durchführung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie der Umweltprü-

fung. Hierbei ist anzumerken, dass aufgrund der Vornutzung des Gebietes von einem weitergehenden, ausgleichspflichtigen Eingriff durch die Planung ohnehin nicht ausgegangen werden kann.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gaben die meisten Behörden ihre Zustimmung zur Planung oder äußerten sich hierzu nicht. Die wenigen Anregungen, die zum Planentwurf eingegangen sind, sind in der beiliegenden Synopse (Anlage 1) mit einer Stellungnahme der Stadtplanung dargestellt. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung, die Stellplatzsituation sowie die Vorgaben für Werbeanlagen.

Der Bebauungsplan ist in weiten Teilen auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich in einem kleinen nördlichen Randbereich ist im Flächennutzungsplan besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht aber nicht der derzeit bereits vorhandenen kerngebietstypischen Nutzung, die dort auch städtebaulich gewünscht ist. Der Flächennutzungsplan ist daher parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechend anzupassen.

3. Verfahrensfortgang

Der betroffenen Öffentlichkeit ist nunmehr in einem weiteren Verfahrensschritt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, zum Bebauungsplanentwurf in der jetzigen Fassung Stellung zu nehmen. Das kann mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung", Karlsruhe-Innenstadt-West, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §§ 13, 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 20.01.2012 in der Fassung vom 12.06.2012 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
13. Juli 2012