

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	46. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	19.02.2013 1334 4
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung", Karlsruhe-Innenstadt West: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	19.02.2013	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

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (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)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - 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	

I. Allgemeines zum Planinhalt und zum Verfahren

Der zum Satzungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf hat das Ziel, in diesem Bereich der westlichen Innenstadt eine zentrentypische Nutzungsvielfalt zu gewährleisten und Wohnen weiter zu entwickeln. 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 und andere seriöse Nutzungen verdrängt werden. Es wurde deshalb als erforderlich angesehen, die bauplanungsrechtlichen Maßgaben zur Art der baulichen Nutzung zu modifizieren und an die genannten Ziele anzupassen.

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" entgegen zu wirken, soll an den bisherigen Regelungen des für weite Teile des Plangebietes bereits geltenden Bebauungsplan Nr. 660 zu Vergnügungsstät-

ten festgehalten werden. Auf dessen Begründung, die unverändert noch von Bedeutung ist, kann hier verwiesen werden (Anlage 1).

Auch die aktuelle Änderung des Landesglücksspielgesetzes, die eine künftig restriktivere Ansiedlungsmöglichkeit von Spielhallen vorsieht, führt zu keiner grundsätzlich anderen Einschätzung hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen, wird diese aber unterstützen.

Diese bisherigen speziell für Vergnügungsstätten 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 wären, nicht angewendet werden. Es gilt daher, das darin zum Ausdruck kommende örtliche Planungskonzept für die Entwicklung der westlichen Innenstadt 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 Kerngebiets 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 der Festsetzungen übergeleiteter Bebauungspläne und darüber hinaus 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.

Der Bebauungsplan kann auch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan, der im Gebiet im Wesentlichen gemischte Baufläche vorsieht, entsprechen in weiten Teilen des Plangebietes der vorgesehenen Festsetzung als Kerngebiet. Lediglich im nördlichen Randbereich soll eine kleine, im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet dargestellte Fläche, wie schon im bestehenden Bebauungsplan Nr. 614 weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden. In Abstimmung mit dem NVK bedarf dies keiner Anpassung des Flächennutzungsplans, da hier die beiden Nutzungsarten sich nicht erheblich unterscheiden und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans weder qualitativ noch quantitativ angetastet wird. Auch weist die dort bereits vorhandene Nutzung überwiegend Kerngebietstypizität auf. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet.

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 § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie der Umweltprüfung. Hierbei ist anzumerken, dass aufgrund der Vornutzung des Gebietes von einem weitergehenden, ausgleichspflichtigen Eingriff durch die Planung ohnehin nicht ausgegangen werden kann.

Mit den in diesem Verfahrensstadium eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen konnte sich der Gemeinderat bereits auf der Grundlage der Erörterungen der Verwaltungsvorlage Nr. 1123 zum Auslegungsbeschluss vom 24.07.2012 befassen. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzung, die Stellplatzsituation sowie die Vorgaben für Werbeanlagen und wurden im weiteren Verfahren auch nicht mehr vorgetragen.

II. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Auf der Grundlage des daraufhin vom Gemeinderat am 24.07.2012 gefassten Auslegungsbeschlusses wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 27.08. bis 28.09.2012 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit, sich nochmals zur Planung zu äußern.

Seitens eines Anwohners der Stephaniestraße wurde vorgeschlagen, entgegen der geplanten Festsetzung auf der Südseite der Akademiestraße zwischen Hirsch- und Douglasstraße nur noch Wohnnutzung zuzulassen, da die von der gewerblichen Nutzung ausgehenden Beeinträchtigungen (Gaststättenbetrieb, Lärm Jugendlicher) für die nördlich der Akademiestraße bestehende Wohnnutzung bereits heute die Wohnqualität beeinträchtigen würde. Die Stadtplanung möchte jedoch an dieser Stelle an der jetzt schon bestehenden Kerngebietenutzung festhalten, damit auch in diesem Randbereich des Plangebietes eine zentren-typische Nutzungsvielfalt erhalten bleibt. Zwar soll auch dort, wie im gesamten Plangebiet, das Wohnen gestärkt werden, dies allerdings nicht unter Reduzierung der Kerngebietenfläche, da eine Weiterentwicklung des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Karlsruhe gewährleistet bleiben soll. Störungen der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend durch zentren-typische Nutzungen, sind insoweit auch hinzunehmen. Soweit verhaltensbedingte Störungen vorliegen, können diese nur ordnungsrechtlich, nicht aber auf bauplanungsrechtlicher Grundlage eingeschränkt werden.

Darüber hinaus sind keine Anregungen eingegangen, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre.

III. Abschluss des Verfahrens

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei der Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach all dem empfohlen werden, den nachstehenden Satzungsbeschluss zu fassen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bleiben unberücksichtigt, soweit diesen aus den in der Vorlage dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung“, Karlsruhe-Innenstadt West

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung“, Karlsruhe-Innenstadt West, zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 20.01.2012

in der Fassung vom 25.01.2013. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
15. Februar 2013