Anlage 2

Bebauungsplan "Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten, 1.Teilabschnitt"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Seit einiger Zeit ist eine starke Zunahme der Zahl der Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen, im Kernbereich der Stadt Karlsruhe zu verzeichnen. Weitere Anträge zur Zulassung solcher Betriebe konnten mit Hilfe der erlassenen Veränderungssperre 1. Abschnitt vom 29.04.1988 ablehnend beurteilt werden. Es besteht jedoch nach wie vor die Befürchtung einer raschen, unkontrollierten Ausbreitung von Vergnügungsstätten, die nicht unerhebliche Gefahren für die städtebauliche Entwicklung mit sich bringt (zu den Gefahren im einzelnen: s. Pkt. 3.3).

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, die innerstädtischen Nutzungen räumlich zueinander und in einer örtlich verträglichen Weise zu ordnen, um für einzelne Nutzungsarten angemessene Entwicklungschancen zu gewährleisten.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes besteht also darin, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten räumlich zu steuern sowie Regelungen über deren Zulässigkeit im Verhältnis zu anderen Nutzungen zu treffen.

Der Bebauungsplan ist zudem aus Gründen der Anpassung an die neue Baunutzungsverordnung erforderlich.

2. Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Planungsgebietes gelten bisher folgende Bebauungspläne, die mit der Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit der Vergnügungsstätten ergänzt werden:

- Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" (Plan Nr. 614), rechtsverbindlich seit dem 22.02.1985.
- Bebauungsplan Ludwigsplatz (Plan Nr. 511), rechtsverbindlich seit dem 30.07.1976
- Bebauungsplan Kaiserallee 11 (Plan Nr. 607), rechtsverbindlich seit dem 21.09.1984
- Bebauungsplan Kaiserstraße, Änderung im Bereich Wald-, Herrenstraße und Zentralhof (Plan Nr. 620), rechtsverbindlich seit dem 27.06.1986

Soweit die bisherige Baugebietsfestlegung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, soll es zunächst bei der bisherigen Baugebietsbestimmung belassen werden. Eine vollständige Überplanung dieser Gebiete bleibt gesonderten Bebauungsplänen vorbehalten.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfaßt einen wesentlichen Teil der "Innenstadt West" von Karlsruhe.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Bereich des Bebauungsplans "Bürgerstraße" - Änderung (Plan Nr. 615) rechtsverbindlich seit dem 01.03.1985 wurde in den vorliegenden Bebauungsplan nicht aufgenommen, da er bereits ausschließende Regelungen zu Vergnügungsstätten enthält.

Weiterhin sind Bereiche ausgenommen, in welchen nach dem Gebietscharakter Vergnügungsstätten ohnehin nicht genehmigungsfähig sind (Flächen für den Gemeinbedarf: öffentliche Verwaltungen, Schulen, Kirchen usw).

Die Abgrenzung ist damit auf den innerstädtischen Bereich abgestimmt, dessen Gebietsstruktur Gefahr läuft, durch die fortschreitende Massierung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, negativen Einflüssen ausgesetzt zu sein.

3.2 Baubestand

Die überwiegend vorherrschende Bauform ist die mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung. Die Blockinnenbereiche sind stark verdichtet.

Die rückwärtigen Bereiche der Kaiserstraße sind durch eine Reihe von Höfen gekennzeichnet (Zentralhof, Passagehof, Hirschhof, Douglashof, Erbprinzenhof), die im wesentlichen der Erschließung und Anlieferung dienen.

Im Planungsgebiet sind derzeit ca. 130 Gebäude als Kulturdenkmale nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sowie 6 weitere Gebäude gemäß § 12 DSchG als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung ausgewiesen. Eine Häufung dieser Ausweisungen ist in den Bereichen Stephanienstraße (21 Gebäude), Waldstraße (15 Gebäude), Akademiestraße (13 Gebäude), Sophien-, Amalien- und Hirschstraße (je 12 Gebäude) anzutreffen. Als Einzelgebäude von besonde-

rer städtebaulicher Bedeutung sind die Hauptpost, das Prinz-Max-Palais, die Landeszentralbank, das Landgericht, die Leopoldschule erwähnenswert.

Die Bebauung am Kaiserplatz, größere Teile des Baubestandes an der Herrenstraße sowie der östliche Teil der Stephanienstraße zählen zu den stadthistorisch wichtigen Bereichen.

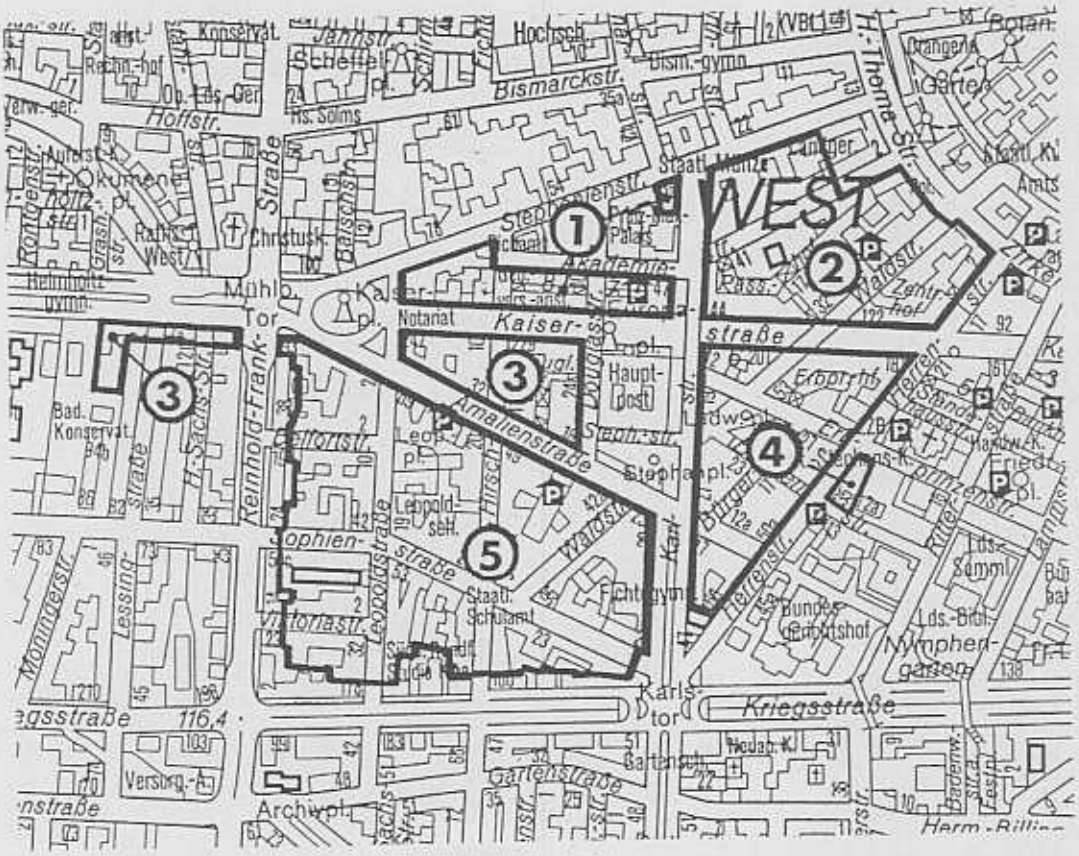
Stadtbildprägend sind darüber hinaus auch folgende im Planungsgebiet liegende Plätze: Kaiserplatz, Europaplatz, Ludwigsplatz, Stephanplatz.

3.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Nutzungen

Die Größe des Planungsgebietes und die differenzierten Nutzungsarten erfordern zur Beschreibung der gebietstypischen Nutzungen eine Gliederung in Teilbereiche, die wie folgt vorgenommen wird.

1. Gebiet: nördlich der Kaiserstraße, westlich der Karlstraße
2. Gebiet: nördlich der Kaiserstraße, östlich der Karlstraße
3. Gebiet: südlich der Kaiserstraße, westlich der Karlstraße, nördlich der Amalienstraße einschließlich Kaiserallee
4. Gebiet: südlich der Kaiserstraße, östlich der Karlstraße
5. Gebiet: südlich der Amalienstraße, westlich der Karlstraße



Gebiet 1:
Im Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" ist das Gebiet zwischen Kaiser- und Akademiestraße als Kerngebiet, zwischen Akademie- und Stephanienstraße als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend befinden sich zwischen Kaiser- und Akademiestraße kerngebietstypische Nutzungen - vorwiegend Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe - während der Bereich zwischen Akademie- und Stephanienstraße durch Wohnnutzung geprägt ist. An der Stephanienstraße ist darüber hinaus ein hoher Bestand an Sozialeinrichtungen - insbesondere Alters- und Pflegeheime - anzutreffen.

Gebiet 1 ist im übrigen auch durch den hohen Anteil sowohl an Schank- und Speisewirtschaften als auch an Vergnügungsstätten gekennzeichnet. Es befinden sich in diesem Teilgebiet insgesamt 13 Vergnügungsstätten. Die Spielhallen - als Unterart von Vergnügungsstätten - sind mit 10 Einrichtungen vertreten. Räumlich erstrecken sie sich im wesentlichen auf die Hirsch- und die Kaiserstraße bzw. auf den Hirschhof.

Gebiet 2:
Der Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" setzt für die Baublöcke mit der Begrenzung Akademiestraße, Hans-Thoma-Straße, Herrenstraße, Kaiserstraße Kerngebiet fest. Vorherrschend sind hier die üblichen kerngebietstypischen Nutzungen. Der Baublock in den Grenzen Karlstraße, Stephanienstraße, Hans-Thoma-Straße, Akademiestraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier befindet sich neben Dienstleistungsbetrieben, Büros für freie Berufe usw. auch ein gewisser Anteil an Wohnnutzung.

Im Bereich des Passagehofes ist die Nutzungsstruktur durch eine starke Massierung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Diskotheken und Spielhallen, aber auch durch eine hohe Anzahl von Sex-Shops gekennzeichnet.

Gebiet 3:
Als Nutzungsart ist im Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" für das Gebiet 3 Kerngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht auch dem tatsächlichen Bestand der dort vorherrschenden Nutzungen. Wie in den Teilgebieten 1 und 2 sind auch hier Vergnügungsstätten in relativ hoher Zahl anzutreffen (3 Diskotheken, 1 Nachtclub, 2 Spielhallen).

Gebiet 4:
Im Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" ist das gesamte Teilgebiet 4 als Kerngebiet festgesetzt. Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dominieren.

In Teilen des Gebietes befinden sich in den oberen Geschossen der Gebäude auch Wohnungen.

Ebenfalls dominant ist die hohe Zahl der Schank- und Speisewirtschaften, die sich insbesondere um den Ludwigsplatz gruppieren. Sie verleihen ihm einen gewissen Flair mit entsprechender Aufenthaltsqualität.

Die Geschäftszone - Fußgängerzone - dehnt sich in diesem Bereich deutlich über die Kaiserstraße hinaus nach Süden aus.

Die Zahl der Vergnügungsstätten beschränkt sich hier auf insgesamt 4 Einrichtungen (1 Jazz-Keller, 1 Diskothek, 2 Spielhallen). Im Bereich des Ludwigsplatzes befindet sich derzeit eine Diskothek im Bau.

Gebiet 5:
Die Nutzungsarten des Teilgebietes 5 sind sehr vielfältig. Der Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" setzt Kerngebiet für den östlichen Teil, Mischgebiet für den westlichen Teil des Gebietes fest. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet eine Reihe öffentlicher und sozialer Einrichtungen (Leopoldschule, Fichte-Gymnasium, Heisenberg-Gymnasium (privat), ein Alten- und Pflegeheim, ein Kinderhaus sowie das Alexander-von-Humboldt-Haus).

Gerade im westlichen Teil herrscht prägnant die Wohnnutzung vor.

Zu den Vergnügungsstätten zählen in diesem Gebiet 6 Einrichtungen (2 Diskotheken, 4 Spielhallen), die sich hauptsächlich im Bereich der Amalienstraße befinden.

Gesamtbestand der Vergnügungsstätten im Planungsgebiet

Aus bisherigen Erhebungen geht hervor, daß im Bereich der gesamten Innenstadt insgesamt 34 Spielhallen und 39 andere Vergnügungsstätten (hier gemeint: Bars und Diskotheken) vorzufinden sind.

Im Planungsgebiet - das nur einen Teilbereich der Innenstadt-West umfaßt - liegt folgende Anzahl der Einrichtungen:

	Spielhallen	Sonstige Vergnügungsstätten (Bars, Diskotheken)	Gesamt
Gebiet 1	10	3	13
Gebiet 2	4	4	8
Gebiet 3	2	4	6
Gebiet 4	2	2	4
Gebiet 5	4	2	6
Summe	22	15	37
Gesamtzahl Innenstadt-bereich	34	39	73
Anteil im Planungsgebiet an Gesamtzahl Innenstadtbereich	65 %	38 %	51 %

Nutzungskonflikte und Gefahren

Im nachfolgenden werden die Nutzungskonflikte und Gefahren beschrieben, die innerhalb des Planungsgebietes im Zusammenhang mit der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten auftreten, und die in der Lage sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gefährden.

- Verlust von Nutzungs- und Angebotsvielfalt durch Verdrängungseffekte - Gefahr einseitiger Nutzungsstrukturen

  Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen - ist in den häufigsten Fällen mit der Nutzungsänderung von Handelsbetrieben oder Gaststätten in entsprechende Einrichtungen verbunden.

  Es besteht die Gefahr, daß die daraus resultierende Verdrängung der angestammten Nutzungen - bei weiterer Zulassung von Vergnügungsstätten - zu einer Veränderung der vorhandenen Nutzungsstruktur führt. Die verstärkt erwünschte Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften und der Verbleib von bestehenden Einzelhandelsgeschäften wird bei einer derartigen Veränderung zumindest in großen Teilen des Planungsgebietes in Frage gestellt. Eine ausgewogene Mischung von Geschäften, Verwaltungsgebäuden und Gaststätten, Vergnügungsstätten und Wohnungen kann dann nicht mehr gewährleistet werden.

Diese Gefahr der einseitigen Prägung des Gebietes besteht insbesondere in den Teilgebieten 1, 2 und 3, da dort bereits eine sehr starke Massierung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) vorhanden ist. Die städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind hier bereits manifestiert. Die verlorengegangene städtebauliche Ausgewogenheit ist nur schwer wiederherzustellen.

In Gebiet 4 steht die Verdrängungsgefahr mit dem dann zu erwartenden Ergebnis einer einseitigen Nutzungsstruktur im Vordergrund. Die Handelsgeschäfte in diesen Nebenstraßen zur Kaiserstraße bedürfen eines besonderen Schutzes vor dem herrschenden Umnutzungsdruck.

- Attraktivitätsverlust der Innenstadtbereiche, Hemmnisse für die städtebauliche Aufwertung

  Die unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere auch von Spielhallen, in der Innenstadt birgt gerade für diejenigen Bereiche Gefahren, die der Stadt eine gewisse Atmosphäre und damit Aufenthaltsqualität geben.

  Neben der Gefahr des Attraktivitätsverlustes kommt erschwerend hinzu, daß die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten Hemmnisse für die städtebauliche bzw. gestalterische Aufwertung - insbesondere im Bereich der Fußgängerzonen - hervorruft. So wird bisweilen durch die äußere Aufmachung mancher Vergnügungsstätten das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflußt.

  Der Gefahr des Attraktivitätsverlustes ist gerade Teilbereich 4 ausgesetzt. Dort werden derzeit erhebliche Anstrengungen der städtebaulichen Aufwertung unternommen (Ausbau der Fußgängerzone, Platzgestaltung, Abrundung der Bebauung usw.), die nicht im Vorfeld durch die Zulassung weiterer Vergnügungsstätten gestört werden sollten.

- Gefahr des Unterlaufens städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bezüglich der Nutzungsstruktur im Stadtinnenbereich

  Der Bereich der innerstädtischen Fußgängerzonen soll den Nutzungsarten Handel, Gastronomie und Dienstleistungen vorbehalten bleiben. Bezweckt wird damit die Stärkung der vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie die Verbesserung der Angebotsvielfalt. Entsprechende Maßnahmen sind gerade für den Bereich der Fußgängerzone notwendig.

Die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde sich auf diesen Entwicklungsansatz störend auswirken.

- Beeinträchtigung historisch bedeutsamer Gebäude bzw. Stadträume

  Historisch bedeutsame Gebäude bzw. Stadträume unterliegen aus städtebaulicher Sicht einer besonderen Schutzwürdigkeit, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in Einklang zu bringen ist. Die Bestandsaufnahme zeigt deutlich, daß große Teile des Planungsgebietes durch stadthistorisch wichtige Bereiche mit einzelnen Kulturdenkmalen gekennzeichnet sind.

- Beeinträchtigung des Wohn- und Erholungswertes der Innenstadtbereiche

  Bei Vergnügungsstätten handelt es sich zumeist um publikumsintensive Nutzungen. Es ist folglich damit zu rechnen, daß der davon ausgehende Publikums- und Fahrzeugverkehr erhebliche Lärmbelastungen erzeugt. Besonders betroffen sind innerstädtische Wohnbereiche. In ihnen würde die gewünschte Wohnruhe in erheblichem Maße gestört werden. Einher gehen städtebauliche Qualitätsverluste und die Verschlechterung des Wohnwertes.

  Diese Gefahr wird für große Bereiche des Teilgebiets 5 sowie für den nördlichen Bereich des Teilgebietes 2 gesehen.
  Die Wohnnutzung nimmt dort eine dominante Stellung ein, die künftig gesichert und fortentwickelt werden soll.

- Einer besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kirchen, Schulen, Sozial- und Jugendeinrichtungen. Es handelt sich gerade bei Schulen und Jugendeinrichtungen um sehr sensible Nutzungen. Die räumliche Nähe von Vergnügungsstätten (Spielhallen) zu diesen Einrichtungen stellt ein besonderes Gefahrenpotential für die Jugend dar.

  Gerade die Nutzungsstruktur von Teilbereich 5 ist im besonderen Maße durch Wohnnutzung, Sozialeinrichtungen (Alten- und Pflegeheim, Kinderhaus) und Schulen (Leopoldschule, Fichte-Gymnasium, Heisenberg-Gymnasium) geprägt. Auf diese Strukturen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

4. Planungskonzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten

4.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklungsziele

Zur Verdeutlichung der angestrebten städtebaulichen Zielvorstellungen für die westliche Innenstadt werden im nachfolgenden die der Planung zugrundeliegenden Entwicklungsziele stichwortartig aufgeführt.

- Einseitige Nutzungsstrukturen sind zu verhindern. Nutzungsvielfalt ist zu gewährleisten. Erhaltung und Ausbau der Handelsfunktion der Kaiserstraße.
- Die Nebenstraßen zur Kaiserstraße sollen als Hauptgeschäftszentrum weiterentwickelt und aufgewertet werden. Ziel ist es, ununterbrochene Geschäftszentren zu entwickeln. Ein entsprechendes Umfeld ist sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für den im Kerngebiet liegenden Bereich Waldstraße mit Passagehof.
- Attraktivitätsverlusten ist entgegenzuwirken, die städtebaulich erwünschte Aufwertung, insbesondere in den Nebenstraßen zur Kaiserstraße, ist durchzuführen.
- Bauhistorisch und kulturell bedeutsame Bereiche sind zu schützen.
- Die Wohnruhe und die Wohnqualität ist in entsprechendem Umfang zu sichern und zu verbessern. Beeinträchtigungen von Wohnnutzung und von anderen schutzbedürftigen Anlagen sind zu verhindern.
- Das Umfeld von öffentlichen und privaten Einrichtungen aus dem kirchlichen, kulturellen und sozialen Bereich, insbesondere von Einrichtungen, die häufig von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden, sind zu schützen.
- Nutzungen sind räumlich zueinander in einer örtlich verträglichen Weise zu ordnen.

4.2 Regelung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Ein ursprünglich aufgestelltes Konzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten sah in seiner Zielsetzung vor, Bereiche mit allgemeiner oder ausnahmsweiser Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu bilden. Hiervon wurde inzwischen Abstand genommen, da es § 1 Abs. 10 BauNVO in der neuesten Fassung vom 23.01.1990 nunmehr ermöglicht, nähere Festlegung über die künftige Zulässigkeit des vorhandenen Bestandes zu treffen, indem die baulichen Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen vorhandener Vergnügungsstätten zulässig bleiben.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht nachfolgender Gesichtspunkte ist der Ausschluß von Vergnügungsstätten im übrigen angemessen. Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten wäre mit den einzelnen für das Planungsgebiet differenziert dargestellten Zielsetzungen nicht vereinbar. Die daraus resultierende Verschärfung der Nutzungskonflikte und Gefahren würde die städtebauliche Entwicklung in einem Maße gefährden, daß die Entwicklungsziele nicht zu realisieren wären oder daß deren Verwirklichung zumindest erheblich erschwert sein würde.

Die Rechtsgrundlage für den Ausschluß bildet § 1 Abs. 5, 6 BauNVO. Die Zweckbestimmung der jeweiligen Gebietsarten bleibt dennoch gewahrt.

Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten kommt die Planung vor allem auch den bisher geäußerten kommunalpolitischen Forderungen entgegen.

Der Nachfrage und Erwartung, in einer Großstadt in zentraler Lage ein entsprechendes Vergnügungsangebot zu finden, wird mit dem zulässig bleibenden Bestand in hinreichendem Umfang Rechnung getragen.