

Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und
Bordellbetrieben in Karlsruhe



Impressum

Das vorliegende Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten wurde mit Unterstützung durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt.

Copyright

Stadt Karlsruhe

Herausgegeben von

Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Leiterin: Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner

Projektleitung Stadt Karlsruhe

Heike Dederer, Bereichsleiterin Generalplanung und Stadtsanierung, Stadtplanungsamt

Tobias Rahn, Bereich Generalplanung und Stadtsanierung, Stadtplanungsamt

Inhalt und Text

Tobias Rahn

Carsten Czaja

Titelbild

CycloMedia für Stadt Karlsruhe

Druck

Rathausdruckerei, Recyclingpapier

Stand

Juli 2021

Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten und
Bordellbetrieben in Karlsruhe

Inhalt

1. Vorwort	7
Anlass und Hintergrund	7
Ziel	7
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Definition Vergnügungsstätte	9
2.2 Kerngebietstypik	9
2.3 Zulässigkeit	9
2.4 Festsetzungen in Bebauungsplänen	9
2.5 Vorgaben für die Planung	11
2.6 Wettbüros und Spielhallen	11
2.7 Bordelle	13
3. Betriebsformen	15
3.1 Spielhallen	16
3.2 Wettbüros	18
3.3 Diskotheken/Clubs	20
3.4 Freizeit-Center	22
3.5 Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter	23
3.6 Swingerclubs	24
3.7 Multiplex-Kinos	25
3.8 Bordelle	26
3.9 Sonstige Betriebsformen	27
4. Städtebauliche Beurteilungskriterien	30
5. Bestand an Vergnügungsstätten in Karlsruhe	33
5.1 Spielhallen	33
5.2 Wettbüros	33
5.3 Sonstige Betriebsformen	33
6. Grundlagen des Steuerungskonzepts	37
6.1 Ziel	37
6.2 Konzeptansatz	37
6.3 Planungsrechtliche Situation	37
6.4 Vorgehen bei der Untersuchung	37
6.5 Festsetzungsempfehlungen	39
6.6 Priorität	39
7. Untersuchungsgebiete	43
7.1 Innenstadt	44
7.2 B-Zentrum Durlach	48
7.3 B-Zentrum Mühlburg	50
7.4 Waldstadtzentrum (Waldstadt)	52
7.5 Neues Zentrum (Neureut)	54
7.6 Nördliche Südstadt	56
7.7 Karlstraße (Südweststadt)	58
7.8 Herrenalber Straße – Tulpenstraße (Rüppurr)	60
7.9 Elsässer Platz und Neues Zentrum (Knielingen)	62
7.10 Karlsruher Straße (Hagsfeld)	64
7.11 Zentrum Grötzingen	66
7.12 Kirchplatz (Daxlanden)	68
7.13 Am Wetterbach (Grünwettersbach)	70

7.14 Oberreut Zentrum	72
7.15 Gerwigstraße – Georg-Friedrich-Straße (Oststadt)	74
7.16 Kaiserallee – Yorckstraße – Sophienstraße (Weststadt)	76
7.17 Beiertheimer Feld (Südweststadt)	78
7.18 Hauptbahnhofsumfeld (Südweststadt)	80
7.19 westliche Ludwig-Erhard-Allee (Südstadt, Oststadt)	82
7.20 Gewerbegebiet Neureuter Querallee (Neureut)	84
7.21 Gewerbegebiet Sanddornweg (Neureut)	86
7.22 Gewerbegebiet Neureuter Straße (Mühlburg, Nordweststadt)	88
7.23 Gewerbegebiet Carl-Metz-Straße (Grünwinkel)	90
7.24 Gewerbegebiet Daxlanden-Ost	92
7.25 Gewerbegebiet Grünwinkel-Nord	94
7.26 Gewerbegebiet Grünwinkel-Süd	96
7.27 Gewerbegebiet Weingartenfeld (Beiertheim-Bulach)	98
7.28 Gewerbegebiet Am Storrenacker (Hagsfeld)	100
7.29 Gewerbegebiet Gerwigstraße (Oststadt)	102
7.30 Gewerbegebiet nördliche Durlacher Allee	104
7.31 Gewerbegebiet Ottostraße – Killisfeldstraße (Durlach)	106
8. Zusammenfassung und Kernaussage	109

1. Vorwort

Anlass und Hintergrund

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

In Karlsruhe besteht darüber hinaus ein Mangel an Gewerbeflächen, der bereits zu einer Bodenpreissteigerung in Gewerbegebieten geführt hat. Spielhallen und Wettbüros sind in der Regel deutlich lukrativer und damit zahlungskräftiger als „klassische“ Gewerbebetriebe. Eine ungesteuerte Zulässigkeit dieser Betriebsarten kann in Gewerbegebieten zur weiteren Verdrängung von Gewerbebetrieben führen und die Problematik der Flächenknappheit verschärfen.

Das Thema Vergnügungsstätten ist jedoch deutlich komplexer als der reine Umgang mit Spielhallen und Wettbüros. Es gibt zahlreiche weitere Arten von Vergnügungsstätten sowie Betriebsformen, bei denen die Einordnung als Vergnügungsstätte vom Betriebskonzept abhängt. Nur wenige Arten sind dabei aus städtebaulicher Sicht so negativ zu bewerten wie Spielhallen und Wettbüros. Eine reine Unterscheidung zwischen Zu- und Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten allgemein würde der Komplexität des Themas daher nicht gerecht werden.

Um in Teilen der Stadt Vergnügungsstätten oder bestimmte Unterarten ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass in anderen Teilen der Stadt Vergnügungsstätten zugelassen werden. Ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten beziehungsweise einzelner Unterarten würde dem Grundsatz der Gewerbefreiheit und dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Demnach gilt es für Karlsruhe, ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten.

Schlussendlich werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe im Konzept betrachtet. Sie gelten nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe; da von ihnen jedoch ähnlich starke städtebauliche Störungen ausgehen können, liegt es nahe, sie im gleichen Zuge mitzubehandeln.

Ziel

Ziel des Konzepts ist es, ein gesamtstädtisches Leitbild für die Steuerung von Vergnügungsstätten zu erarbeiten. Vergnügungsstätten sollen und können nicht völlig aus dem Stadtgebiet verbannt werden. Trading-Down-Effekte, wie sie durch die Häufung von Vergnügungsstätten mit ihren negativ ausstrahlenden Außenwirkungen eintreten können, sollen jedoch unbedingt verhindert werden.

Hierfür werden einerseits Bereiche dargestellt, in denen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten stadtverträglich zulässig sind und andererseits Bereiche definiert, in denen Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Alle Bereiche werden anhand konkreter städtebaulicher Kriterien ermittelt.

Eine unmittelbar rechtsverbindliche Wirkung entfaltet dieses Konzept nicht. Das vom Gemeinderat beschlossene Konzept erlangt aber Bedeutung für die bauleitplanerische Abwägung. Es gibt Hinweise und Empfehlungen und liefert Begründungen zu Festsetzungen von zukünftigen Bebauungsplänen.

Art der baulichen Nutzung (BauNVO)	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung		
§ 3 Reines Wohngebiet		
§ 4 Allgemeines Wohngebiet		
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	
§ 6 Mischgebiet (wohnl. geprägt)	ausnahmsweise zulässig	
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet		
§ 10 Sondergebiete (Erholung)		
§ 11 Sondergebiete (Sonstige)	abhängig von Zweckbestimmung	abhängig von Zweckbestimmung

Abb. 1: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach BauNVO

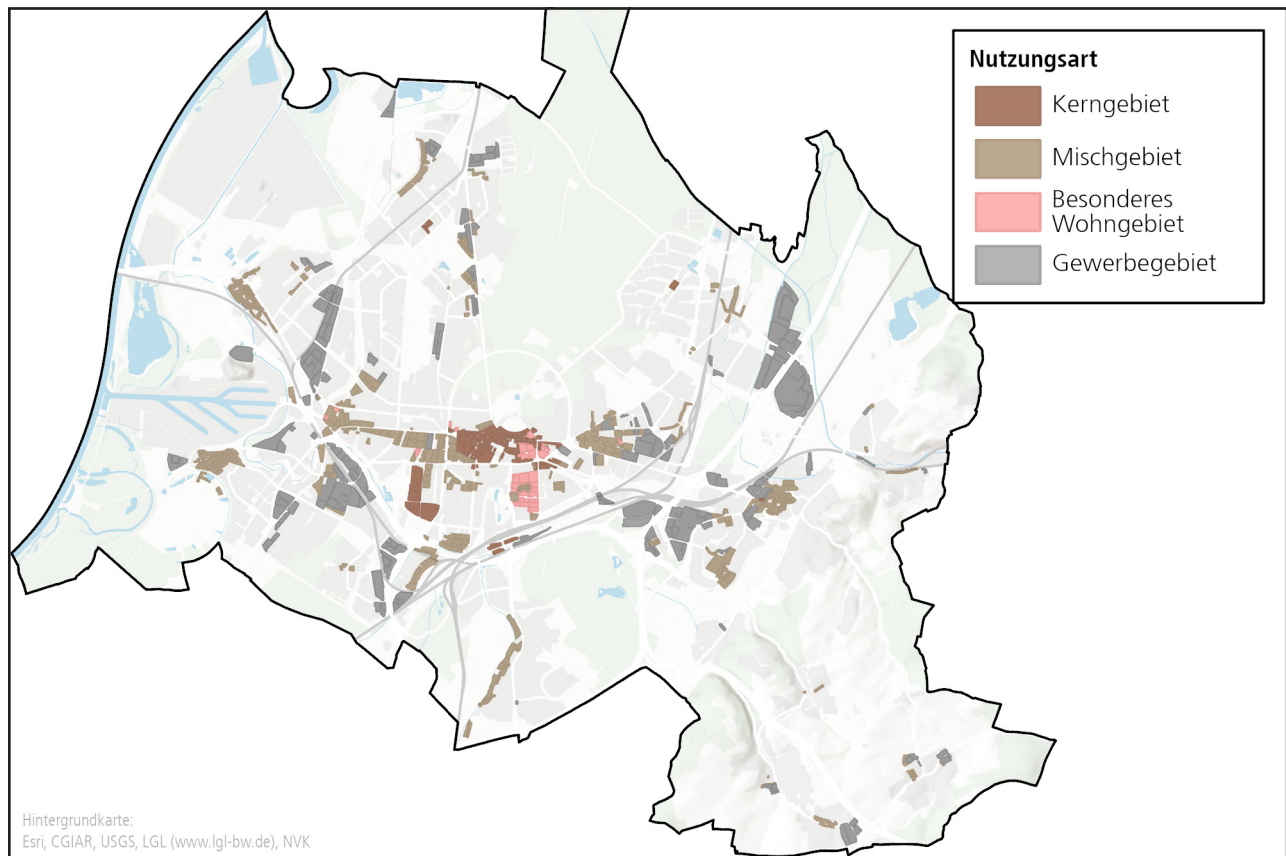


Abb. 2: Art der baulichen Nutzung, unterteilt in die Nutzungsarten, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind. Eventuell bestehende Festsetzungen, die Vergnügungsstätten ausschließen, wurden hier nicht berücksichtigt. In Teilen werden im Innenbereich keine Nutzungsarten festgeschrieben, dort muss über die Zu- oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB entschieden werden. Diese Gebiete werden in dieser und den folgenden Karten daher nicht dargestellt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Beschreibung der rechtlichen Rahmenbedingungen von Vergnügungsstätten muss zwischen Baurecht und Glücksspielrecht unterschieden werden. Das Baurecht beschreibt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den unterschiedlichen Baugebieten. Das Glücksspielrecht findet dagegen unter anderem Anwendung auf das Ausrichten von Wetten und Glücksspielen, was in der Konsequenz bedeutet, dass Wettbüros und Spielhallen beiden Gesetzen unterworfen sind. Auf Wettbüros und Spielhallen wird daher in Kapitel 2.6 gesondert eingegangen.

Bordelle gelten nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe. Da von ihnen ähnliche städtebauliche Störpotenziale ausgehen können wie von Vergnügungsstätten, werden auch sie im Konzept behandelt. In Kapitel 2.7 wird auf sie vertieft eingegangen.

2.1 Definition Vergnügungsstätte

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ findet bauplanungsrechtlich in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verwendung, ohne dort jedoch näher definiert zu werden. Nach Fickert/Fieseler sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.¹

„Als Anlagen mit bodenrechtlichem Bezug knüpfen sie nicht an Definitionen des Vergnügungssteuerrechts an, sondern stellen auf typische städtebaulich relevante (negative) Folgewirkungen ab, wie auf Lärmbelastigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des Gebietscharakters, aber auch Verschlechterung der Gebietsqualität (sogenannter Trading-Down Effekt), wobei bezüglich der Intensität dieser Auswirkungen zwischen den auf Kerngebiete beschränkten (kerngebietstypischen) und den sonstigen Vergnügungsstätten unterschieden wird.“²

2.2 Kerngebietstypik

Das Bundesverwaltungsgericht hat diejenigen Vergnügungsstätten als typisch für Kerngebiete angesehen, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“, das heißt Vergnügungsstätten, die von zentraler Bedeutung sind und auf einen größeren Publikumskreis – auch mit weiteren Anfahrten – ausgerichtet sind.

Die Bedeutung dieser Typik und die Abgrenzung zu ihr wird in Kapitel 3 bei relevanten Betriebsformen vertieft ausgeführt.

2.3 Zulässigkeit

Innerhalb von Bebauungsplänen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten über Festsetzungen geregelt. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind – wie der Name schon sagt – allgemein in Kerngebieten und darüber hinaus in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sie in Gewerbegebieten. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig, ausnahmsweise zulässig in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, wohnlich geprägten Mischgebieten, urbanen Gebieten und Gewerbegebieten. Im unbeplanten Innenbereich ist die Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu bestimmen (siehe Abbildungen 1 und 2).

In Baugebieten, in denen die BauNVO 1977 oder eine ältere Fassung anwendbar ist, können Vergnügungsstätten grundsätzlich als „sonstige Gewerbebetriebe“ in bestimmten Baugebieten zulässig sein. Hierzu muss jedoch im Einzelfall die Gebietsverträglichkeit nachgewiesen werden.

2.4 Festsetzungen in Bebauungsplänen

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die eigentlich in dem Baugebiet zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO erlaubt eine noch feinere Bestimmung nach Nutzungsunterarten. So können beispielsweise Spielhallen in einem Kerngebiet ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, während alle anderen Arten von Vergnügungsstätten zugelassen werden. Ebenso können nach § 1 Abs. 7 BauNVO bestimmte Nutzungen nur in bestimmten Geschossen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Derartig feine Ausdifferenzierungen müssen jedoch durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein.

§ 1 Abs. 10 BauNVO schließlich erlaubt es, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender baulicher oder sonstiger Anlagen zuzulassen, eine Neuansiedlung im restlichen Gebiet aber auszuschließen.

Eine mögliche und gut zu begründende Festsetzung für einen zukünftigen Bebauungsplan könnte also folgendermaßen lauten:

„Im Kerngebiet MK 1 sind Spielhallen nur

¹ vgl. BauNVO Kommentar, 12. Aufl., 2014, § 4a Rn. 22

² VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 – 3 S 2377/06, Rn. 5

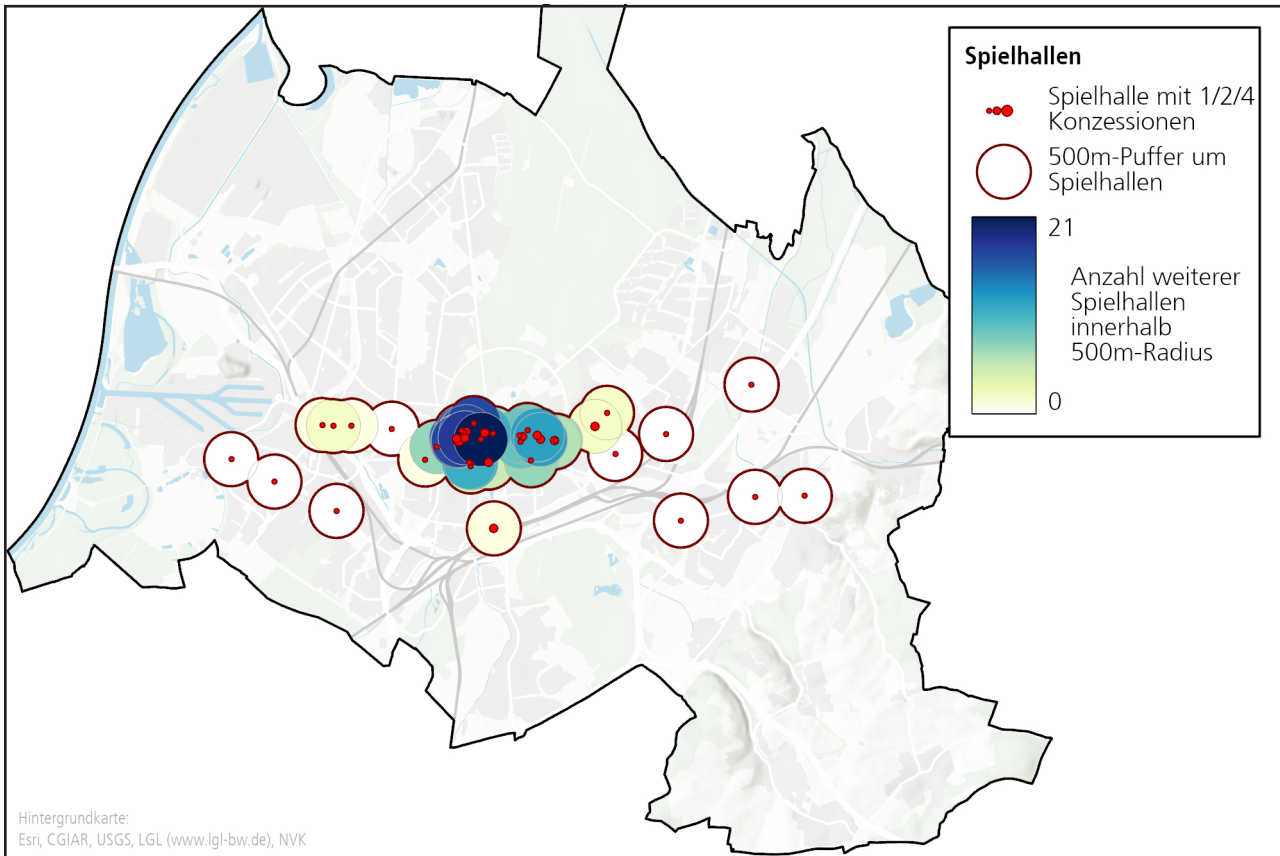


Abb. 3: Übersicht über Spielhallenkonzessionen in Karlsruhe. Alle Spielhallen müssen aufgrund des LGLüG BW seit November 2012 einen Mindestabstand von 500 Metern untereinander einhalten. Aufgrund unklarer Entscheidungsgrundlage über die zu verbleibenden Spielhallen hat sich ihre Anzahl bislang jedoch nicht reduziert. Ein Auswahlverfahren wird momentan (Stand: Mai 2021) durch das Ordnungsamt erarbeitet.

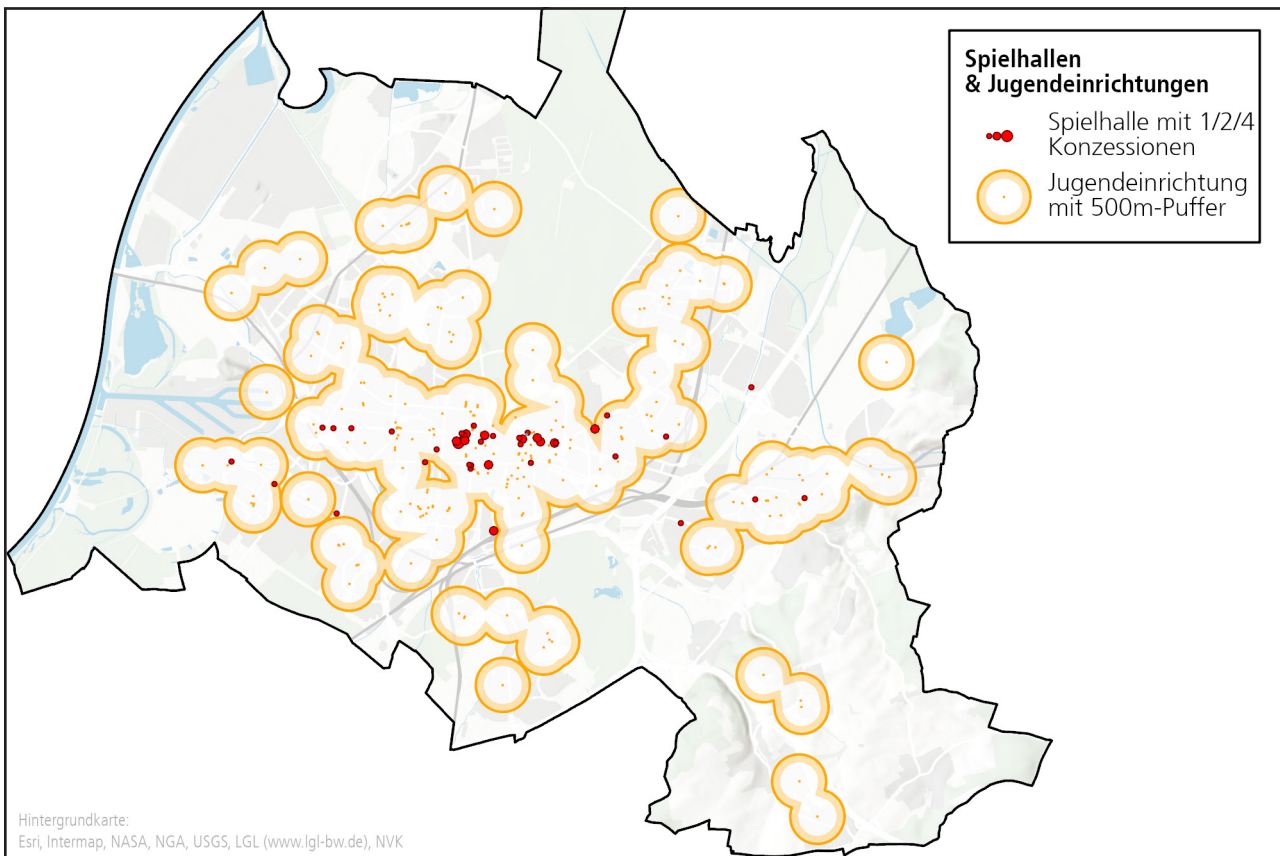


Abb. 4: Übersicht über alle Spielhallen und Jugendeinrichtungen in Karlsruhe. Neue Spielhallen müssen aufgrund des LGLüG BW seit November 2012 einen Mindestabstand von 500 Metern zu Jugendeinrichtungen einhalten. Hierzu zählen weiterführende Schulen, Jugendheime, Jugendherbergen, etc. aber keine (reinen) Grundschulen, keine Kindertagesstätten, -krippen oder -spielplätze.

ausnahmsweise und nicht im Erdgeschoss zulässig. Nachtclubs und Diskotheken sind nur in Untergeschossen zulässig. Andere Arten von Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.“

2.5 Vorgaben für die Planung

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten oder einer Unterart dieser (wie zum Beispiel Spielhallen) ist rechtlich nicht möglich. Es würde dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung durchzuführen, das heißt eine Planung mit dem alleinigen Ziel, eine bestimmte Nutzung auszuschließen. Ein solches Vorgehen wäre auch stadtplanerisch nicht sinnvoll, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht grundsätzlich zu negativen Strukturveränderungen führt. Erst wenn Konflikte und Probleme durch eine generelle Standortunverträglichkeit oder durch Konzentrationen von Vergnügungsstätten ausgelöst werden, sind negative Auswirkungen zu erwarten.

Die Aufgaben der Bauleitplanung sind ausschließlich auf städtebauliche Belange beschränkt. In diesem Steuerungskonzept und in zukünftigen Bebauungsplänen kann daher ausschließlich auf städtebauliche Kriterien abgehoben werden. Andere Aspekte wie der „Spielerschutz“ oder moralische Aspekte können nicht angeführt werden.³

Es wird im Konzept zwischen folgenden städtebaulichen Kriterien unterschieden:

- Fremdkörper in der Erdgeschosszone
- Beeinträchtigung des Stadtbilds
- Lärmkonflikte
- Einfluss auf das Bodenpreisgefüge
- Trading-Down-Effekte

Auf die Kriterien wird in Kapitel 4 – Beurteilungskriterien vertieft eingegangen.

2.6 Wettbüros und Spielhallen

Aufgrund der starken Zunahme von Wettbüros und Spielhallen in deutschen Städten wurden seit den 2000er Jahren vermehrt Gesetze und Vorschriften erlassen, die dieser Entwicklung entgegenwirken sollten – mit zweifelhaftem Erfolg.

Wettbüros

Der „Staatsvertrag zum Glücksspielwesen in Deutschland“ (Glücksspielstaatsvertrag) von 2007, sollte ursprünglich private Sportwettvermittlungsstellen daran hindern, dem staatlichen Glücksspielmonopolisten

³ vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91. „Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind.“

Oddset Konkurrenz zu machen. Im September 2010 wurde er jedoch vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) für ungültig erklärt.⁴

In der ersten Änderung des Staatsvertrags aus dem Jahre 2012 wurde auf die Entscheidung des EuGH mit der sogenannten „Experimentierklausel für Sportwetten“ reagiert, die den Markt für private Wettanbieter öffnete, dabei die Zahl der zu vergebenden Konzessionen aber auf 20 beschränkte. Auch mit dieser Klausel verstieß der Vertrag gegen geltendes EU-Recht: „Der Gerichtshof stellt insoweit fest, dass die Experimentierklausel die Unvereinbarkeit des vormaligen Staatsmonopols mit dem freien Dienstleistungsverkehr nicht behoben hat [...]“⁵

Nachdem der Entwurf für die zweite Änderung des Staatsvertrags gegenstandslos blieb, wurde mit der dritten Änderung, die Januar 2020 in Kraft trat, die Beschränkung der Konzessionen schließlich entfernt. Die Gültigkeit des Staatsvertrags wurde auf den 30. Juni 2021 festgeschrieben.

In der Zwischenzeit – der Zeit der rechtlichen Unsicherheit von 2010 bis 2020 – wurden von privaten Wettanbietern bereits Fakten geschaffen: etwa 5.000 Wettbüros existieren heute in Deutschland, Tendenz stark steigend.⁶

Spielhallen

Der ebenfalls starken Zunahme an Spielhallen – in Baden-Württemberg vom Jahr 2000 bis 2008 ein Anstieg an Automaten in Spielhallen von 70%⁷ – wurde mit der ersten Änderung des Glücksspielstaatsvertrags begegnet. Dieser schreibt erstmals einen Mindestabstand zwischen Spielhallen vor. Die genaue Ausföhrung blieb Ländersache.⁸ Auch sogenannte Mehrfachspielhallen, Gebäude, für die mehrere Spielhallenkonzessionen erteilt wurden, sollten damit unmöglich gemacht werden.

Das als Reaktion auf den Staatsvertrag ausgearbeitete und im November 2012 beschlossene Landesglücksspielgesetz (LGlüG) Baden-Württembergs gibt einen Mindestabstand von 500 Metern vor, den Spielhallen untereinander einhalten müssen. Für neue Spielhallen gilt zusätzlich ein Mindestabstand von 500 Metern zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen (siehe Abbildungen 3 und 4).

„Zu Einrichtungen in diesem Sinne zählen insbesondere Schulen oder Jugendheime, Jugendherbergen, Jugendmusikschulen, Wohngruppen von Jugendlichen,

⁴ Urteil des EuGH vom 08.09.2010 – C-316/07, C-410/07, C-409/07, C-360/07, C-359/07, C-358/07

⁵ Gerichtshof der Europäischen Union, Pressemitteilung Nr. 10/16 vom 4. Februar 2016

⁶ <https://www.rnd.de/wirtschaft/sportwetten-boom-deutschland-ist-grosster-gluecksspielmarkt-in-europa-E2J4FJBLDFBDTGL3HX2LGY4T4Y.html>, abgerufen am 11.09.2020

⁷ <https://www.badische-zeitung.de/suedwest-1/gluecksspielautomaten-boomen-vor-allem-im-suedwesten--18112429.html>, abgerufen am 23.12.2020

⁸ vgl. § 25 Abs. 1 GlüStV

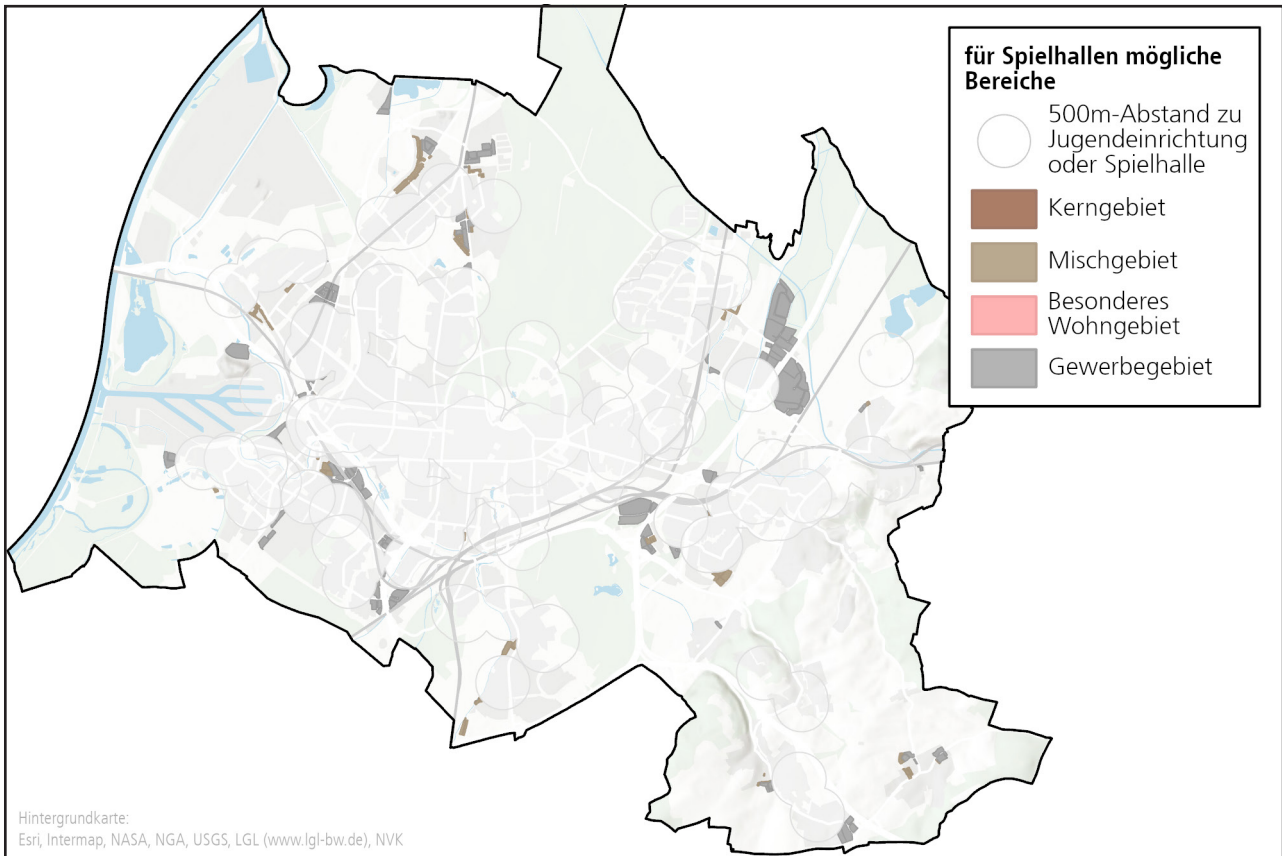


Abb. 5: Übersicht über die Stadtbereiche, in denen momentan eine Ansiedlung von Spielhallen möglich ist. Da neue Spielhallen einerseits nach LGlÜG BW einen Mindestabstand zu anderen Spielhallen und zu Jugendeinrichtungen einhalten müssen und andererseits nach BauNVO nur in einigen Nutzungsarten baurechtlich zulässig sind, ist eine weitere Ansiedlung von Spielhallen nur noch sehr eingeschränkt möglich.

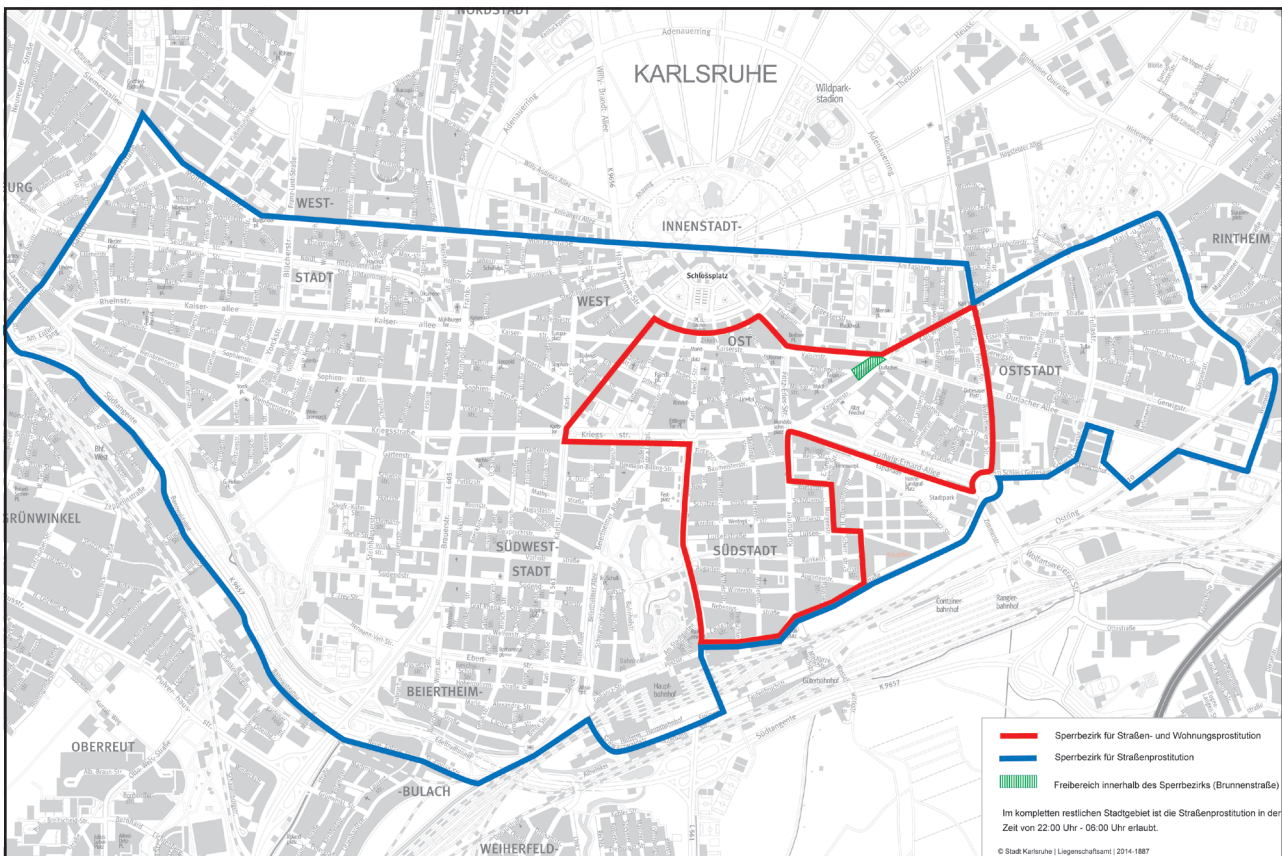


Abb. 6: Übersichtskarte zur Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Verbot der Prostitution (Sperrbezirksverordnung) im Stadtkreis Karlsruhe. Im rot umgrenzten Gebiet ist jegliche Prostitution verboten, im blau umgrenzten die Straßenprostitution.

die unter der Betreuung des Jugendamts stehen, sowie Einrichtungen für den Schulsport. Nicht hierzu zählen – reine – Grundschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Kinderspielplätze, da der Schutzzweck der Norm darin besteht, Jugendliche vor den Gefahren der Spielsucht zu schützen. Kinder, die solche Einrichtungen nutzen, sind auf Grund ihres Entwicklungsstandes nicht in der Lage, die Gefahren des Glücksspiels zu realisieren.“⁹ Als Jugendliche gelten hierbei Personen, die 14 Jahre oder älter, aber noch nicht 18 Jahre alt sind.¹⁰

Da sich vor allem in der Karlsruher Innenstadt eine sehr große Anzahl an Spielhallen beziehungsweise Mehrfachkonzessionen bündelt (innerhalb eines 500 Meter Radius um eine Spielhalle bis zu 21 weitere Spielhallenkonzessionen, siehe Abbildung 3), würde sich bei entsprechender Anwendung beziehungsweise Umsetzung des LGLüG die Anzahl an Spielhallen in Karlsruhe radikal reduzieren. Der Gesetzgeber hat gleichwohl keine detaillierten Vorgaben gemacht, wie und auf welche Weise Bestandsspielhallen auf Grundlage der neuen gesetzlichen Regelungen aus dem Markt austreten sollen. Die notwendigen Kriterien einer solchen Auswahlentscheidung sollen durch die unteren Verwaltungsbehörden selbst getroffen werden. In Karlsruhe wurden von allen betroffenen Spielhallenbetreibern sogenannte Härtefallanträge (vgl. § 51 Abs. 5 LGLüG) gestellt, die das vorgesehene Verfahren nochmals suspendieren. Aufgrund der festgestellten Härten für Spielhallenbetreiber wurde den beantragten Härtefällen im Einzelfall bis höchstens zum 30. Juni 2021 entsprochen.

Derzeit wird vom Ordnungsamt der Stadt Karlsruhe eine Vorgehensweise zur weiteren Umsetzung des LGLüG – nach Ablauf der erteilten Härtefälle – erarbeitet, auf deren Grundlage eine Auswahlentscheidung für den 30. Juni 2021 vorgesehen ist. Auf Grundlage dieser Auswahlentscheidung sollte sich eine signifikante Reduzierung der Spielhallen im Innenstadtbereich ergeben, da auch im Rahmen der Auswahlentscheidung die notwendigen Abstände der Spielhallen untereinander eingehalten werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass alle betroffenen Spielhallenbetreiber eine gerichtliche Überprüfung der Auswahlentscheidung anstreben werden. Insofern kann weiter davon ausgegangen werden, dass diese gerichtliche Überprüfung einen Zeitraum von mehreren Jahren in Anspruch nehmen wird. Im Hinblick darauf, dass die notwendigen Auswahlkriterien nicht ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgegeben werden, kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Auswahlentscheidung nochmals wiederholt werden muss.

Das Auslaufen des aktuellen Glücksspielstaatsvertrags bleibt aus städtebaulicher Sicht ohne Konsequenzen. Dem „Staatsvertrag zur Neuregulierung des Glücksspielwesens in Deutschland“ (Glücksspielstaatsvertrag 2021), der ab 1. Juli 2021

⁹ vgl. Anwendungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGLüG) für den Bereich der Spielhallen

¹⁰ vgl. § 1 Jugendschutzgesetz

die betreffenden Ziele formuliert, wurde von den Bundesländern bereits zugestimmt. Mindestabstände zwischen Spielhallen sind auch weiterhin vorgesehen. Bei dem betreffenden Staatsvertrag handelt es sich indes nur um eine vertragliche Regelung der Bundesländer untereinander. Maßgeblich im Rechtsverhältnis gegenüber den Spielhallenbetreibern bleibt daher auch weiterhin das LGLüG. Diesbezüglich ist nicht bekannt, dass der baden-württembergische Gesetzgeber eine umfassende Aufweichung der Regelungen anstrebt. Auf Grundlage der derzeitigen gesetzlichen Regelung und der sich noch anschließenden gerichtlichen Überprüfung derselben kann auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass es in der Zukunft zu einer deutlichen Reduzierung der Spielhallendichte kommt, wie sie auch vom Gesetzgeber vorgesehen ist.

2.7 Bordelle

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg handelt es sich bei Bordellen und bordellartigen Betrieben nicht um Vergnügungsstätten, sondern um Gewerbebetriebe.¹¹ Als Gewerbebetriebe sind Bordelle und bordellartige Betriebe formell in mehreren Baugebieten der BauNVO zulässig. Da es sich bei ihnen nicht um Vergnügungsstätten handelt, finden die bisher in Kapitel 2 getroffenen Aussagen zu Vergnügungsstätten auf Bordelle keine Anwendung.

Die formelle Zulässigkeit bleibt in den Baugebieten, die zumindest auch dem Wohnen dienen, jedoch in aller Regel bedeutungslos: „Bordelle und bordellartige Betriebe [sind] als sonstige Gewerbebetriebe nach der typisierenden Betrachtungsweise regelmäßig als störende Nutzungen anzusehen.“¹² „Die Kammer geht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg davon aus, dass ein Bordell oder ein bordellartiger Betrieb wegen der typischerweise damit verbundenen Auswirkungen („milieubedingte Unruhe“) eine das Wohnen i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO wesentlich störende Nutzung darstellt, die deshalb in einem Mischgebiet unzulässig ist“¹³

Zur Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben kommen demnach im Allgemeinen nur Gewerbegebiete, Industriegebiete und Kerngebiete in Frage. Im Konzept wird sich bei Aussagen zu Bordellen daher auf die entsprechenden Baugebietsarten beschränkt.

Bei Wohnungsprostitution, also in der eigenen, auch zum Wohnen benutzten Wohnung ausgeübte Prostitution, werden die „milieubedingten Unruhen“ als weniger stark angenommen. Wohnungsprostitution kann daher im Einzelfall bei Wohnverträglichkeit und

¹¹ vgl. BVerwG, Beschluss vom 2. November 2015 – 4 B 32.15, NVwZ 2016, 151

¹² VG Karlsruhe, Urteil vom 23.07.2014 – 6 K 2252/13

¹³ VG Stuttgart, Urteil vom 22.10.2003 – 3 K 1019/03

Vereinbarkeit mit § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig sein. Dies gilt insbesondere in einem Mischgebiet.¹⁴ Da dieses Konzept auf die Abschwächung der städtebaulichen Störungen abzielt und diese bei Wohnungsprostitution als gering anzusehen sind, werden im Konzept zu Wohnungsprostitution keine Aussagen getroffen.

¹⁴ vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 9. August 1996 – 8 S 1987/96, NVwZ 1997, 601

3. Betriebsformen

Im Wesentlichen kann zwischen folgenden 7 Betriebsformen unterschieden werden, die eindeutig den Vergnügungsstätten zugerechnet werden. Bordelle werden als Punkt 8 aufgenommen, obwohl es sich bei ihnen nicht um Vergnügungsstätten, sondern um Gewerbebetriebe handelt. Diese Betriebsformen werden auf den folgenden Seiten ausführlich beschrieben und städtebaulich eingeordnet:

1. Spielhallen
2. Wettbüros¹
3. Diskotheken/Clubs
4. Freizeit-Center²
5. Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter
6. Swingerclubs
7. Multiplex-Kinos
8. Bordelle

Bei folgenden Betriebsformen handelt es sich nicht oder zumindest nicht eindeutig um Vergnügungsstätten. Da sie ähnliche städtebauliche Störpotenziale aufweisen können oder die rechtliche Einordnung der Betriebsformen nicht eindeutig geklärt ist, wird auf sie im Konzept trotzdem eingegangen. Sie werden im Unterkapitel 3.9 behandelt:

- Erotikfachmärkte/Sexshops
- Billard- und Dart-Cafés
- Bowling-Center
- Internetcafés
- Escape Rooms
- Festhallen³
- Tanzlokale
- Bars und barähnliche Betriebe

Eindeutig nicht zu Vergnügungsstätten zählen:

- reine Wett-Annahmestellen
- reine Gaststätten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Opern, politische Kabarets, Kleinkunsth Bühnen und so weiter)
- Kinos mit nur einem Vorführungssaal
- Paintball-Anlagen⁴

Bei der Einordnung der unterschiedlichen Betriebsformen wird auf eine typisierende Betrachtung zurückgegriffen. Einzelfälle können mehr oder weniger stark von der Einordnung abweichen; ausschlaggebend ist die Betriebskonzeption. Hängt die Einstufung als Vergnügungsstätte und die negativen städtebaulichen Auswirkungen immer vom Einzelfall ab (zum Beispiel bei Festhallen), werden die Betriebsformen mit eindeutigen Vergnügungsstätten verglichen, die vergleichbare Auswirkungen haben (bei Festhallen die Diskotheken). Dortige Aussagen gelten in diesen Fällen dann auch für die andere Betriebsform.

Musikclubs und Livespielstätten sind momentan nach BauNVO mit Diskotheken gleichgestellt und werden im Konzept daher ebenso wie diese wie Vergnügungsstätten behandelt. Diese Einordnung könnte sich jedoch schon bald ändern: Am 7. Mai 2021 hat der Deutsche Bundestag beschlossen, die Baunutzungsverordnung dahingehend anzupassen, dass Clubs und Livespielstätten mit nachweisbarem kulturellen Bezug nicht mehr als Vergnügungsstätten, sondern als Anlagen für kulturelle Zwecke definiert werden.

Die städtebaulichen Störpotenziale werden in Kapitel 4 vorgestellt und auf die Hauptbetriebsformen angewandt.

¹ Obwohl eine Entscheidung des BVerwG hierzu bislang fehlt, besteht in der obergerichtlichen Rechtsprechung zunehmend Einigkeit über die Einstufung von Wettbüros als Vergnügungsstätten (s. Kapitel 3.2)

² Hierunter fallen in diesem Konzept auch Lasertag-Anlagen, die in Baden-Württemberg eindeutig als Vergnügungsstätten eingestuft wurden. Vgl. hierzu Landtag von Baden-Württemberg: Drucksache 15/3198 vom 08.03.2013

³ Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

⁴ Zur Abgrenzung zu Lasertag vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28.09.2016, AZ. 8 A10338/16, Rn. 24, juris

3.1 Spielhallen

Definition

Als Spielhallen gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment von Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Diese werden oft ergänzt durch Unterhaltungsspielgeräte ohne Gewinnmöglichkeit (Bildschirmspielgeräte, Flipper) und/oder durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie zum Beispiel Billard und Tischfußball. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff „Spielhalle“ bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbstständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischerweise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

Befinden sich in einer Spielstätte vorwiegend Unterhaltungsspielgeräte ohne Gewinnmöglichkeit und nur bis zu drei Geldspielgeräte, handelt es sich bei ihr nicht um eine Spielhalle nach Definition des LGLüG BW, aber trotzdem um eine Vergnügungsstätte (vgl. Kapitel 3.4 Freizeit-Center).

Kerngebietstypik

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen ausgedehnten Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. Kerngebietstypische Spielhallen verfügen heute in der Regel über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon 12 Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und weisen eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr auf.

In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 m² (Nutzfläche) als Schwellenwert herausgebildet.¹ Dies entsprach zunächst entsprechend der Spielverordnung vom 11.12.1985 sechs Geldspielgeräten. Im Jahr 2005 wurde durch die Novellierung der Spielverordnung die benötigte Fläche pro Geldspielgerät jedoch von 15 m² auf 12 m² reduziert. Bei 100 m² Fläche bedeutete dies eine Erhöhung der möglichen Anzahl an Geldspielgeräten von sechs auf acht. „In Betracht kommt daher als maßgebendes Abgrenzungskriterium gegenwärtig auch ein Schwellenwert von 80 m² Spielfläche, also wie zuvor sechs Geldspielgeräte [...] oder die Anzahl der Besucherplätze in der Spielhalle.“²

¹ vgl. Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 4a BauNVO, RdNr. 23.4

² Dr. Hans-Ulrich Stühler: „Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB“, erschienen in BauR, 2013, S. 694

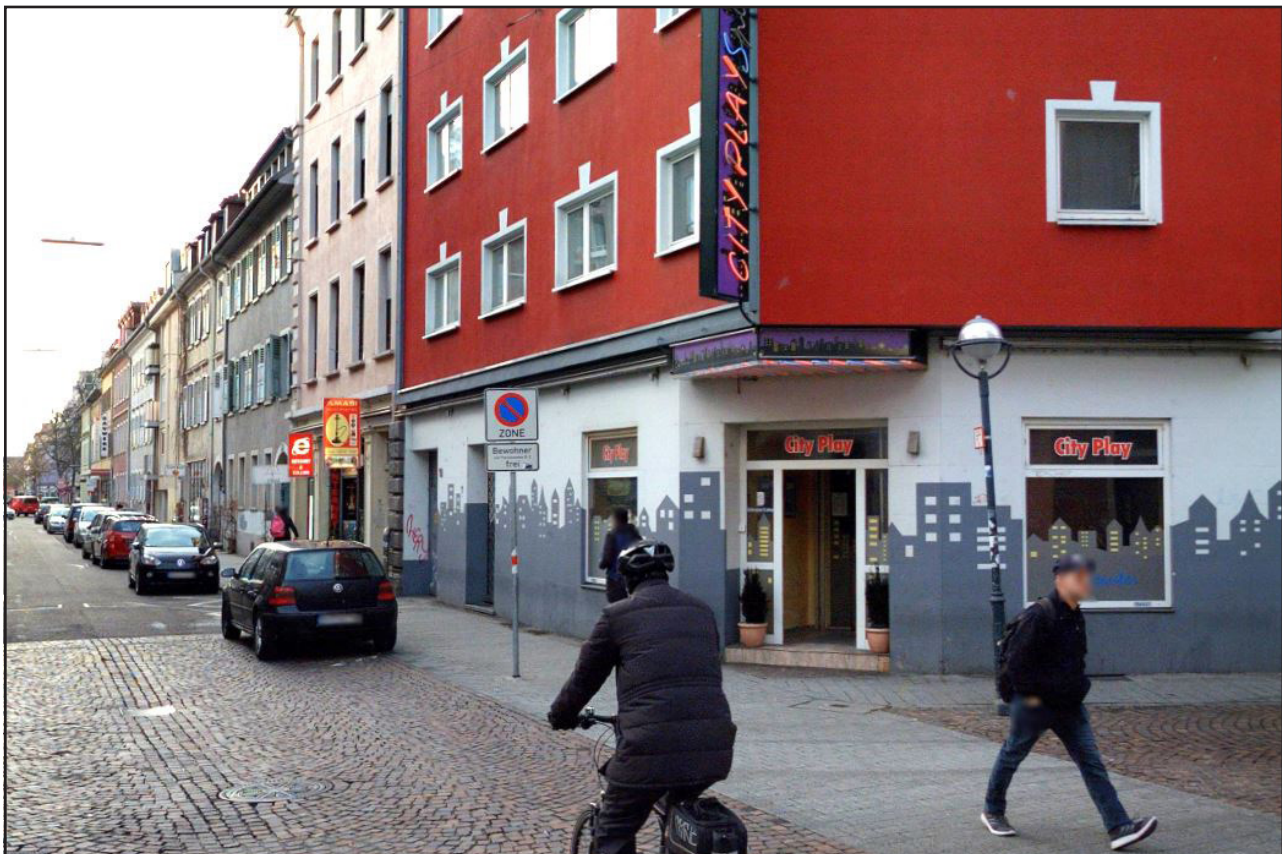


Abb. 7: Beispiel einer Spielhalle, hier: „City Play“, Karlsruhe Innenstadt-Ost.
Foto: CycloMedia für Stadt Karlsruhe

„Ein Festhalten an dem Schwellenwert von 100 m² Nutzfläche [...] erscheint dem Senat angesichts der dargestellten tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen nicht mehr sachgerecht. Vielmehr liegt es näher, für die Abgrenzung einer kerngebietstypischen zu einer mischgebietsverträglichen Spielhalle auf die Anzahl der in dem Vorhaben geplanten Besucherplätze abzustellen, und zwar losgelöst von den Regelungen der Spielverordnung über die zulässige Anzahl an Geldspielgeräten in einer Spielhalle bestimmter Größe sowie deren absoluter Obergrenze pro Konzession und unabhängig davon, ob es sich um Besucherplätze an Geldspielautomaten, an sonstigen Spielgeräten, an Bistrotischen oder an der Theke handelt.“³

Völlige Rechtssicherheit bezüglich des Schwellenwerts zur Unterscheidung von kerngebietstypischen zu nicht-kerngebietstypischen Spielhallen besteht daher nicht.

Mischgebietsverträgliche Spielhallen sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Diese haben Nutzflächen bis zu circa 100m² mit bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht Geldspielgeräte. Die Öffnungszeit beläuft sich in der Regel auf 22:00 Uhr, ausnahmsweise auf 23:00 Uhr.

Standortpräferenzen

Spielhallen sind überwiegend in den Einkaufszonen mittlerer Lagen (1C/2er-Lagen) der Kerngebiete sowie in innerstädtischen Mischgebieten angesiedelt. Sie profitieren von hohen Fußgängerfrequenzen und der Nähe zu Einzelhandel und Gastronomie (insbesondere Schnellrestaurants). Darüber hinaus werden Stadteinfallsstraßen mit hohen Verkehrszahlen und mit Nähe zu Einzelhandel, Schnellrestaurants, Tankstellen und sonstigen PKW-bezogenen Nutzungen präferiert. Allen Standorten ist gemeinsam, dass sie gut sichtbar und erreichbar sein müssen.

Wie in der Bestandsanalyse in Kapitel 5 zu sehen sein wird, wird jedoch bereits heute mehr oder minder stark von den Präferenzen abgewichen.

Städtebauliche Auswirkungen

Obwohl die Spielhallen selbst keine Betriebsgeräusche verursachen, kann es durch Folgegeräusche der Besucherschaft sowie durch anfallenden Zu- und Abgangsverkehr zu Konflikten mit den Anwohnern kommen. Dies ist insbesondere der Fall, da Spielhallen meist in den (späten) Abendstunden besucht werden. Da in Spielhallen selbst ein Alkohol- und meist auch ein Rauchverbot besteht, werden Alkohol und Zigaretten meist im Straßenraum konsumiert.

Nach Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg müssen Spielhallen äußerlich unter anderem so

gestaltet sein, dass von ihr keine Anreize für die dort angebotenen Spiele ausgehen, auch muss für ausreichenden Einfall von Tageslicht gesorgt werden und ein Einblick von außen in die Spielhalle möglich sein. Diese Vorschriften werden jedoch sehr oft ignoriert oder nur halbherzig verfolgt. Häufig wird an Spielhallen die aggressive Aufmachung oder dunkle Verklebungen an Schaufensterscheiben bemängelt, die die Laufwegen, das heißt die Schaufensterfront und damit den Kundenstrom, unterbrechen. Eine Beziehung zum öffentlichen Raum fehlt gänzlich – die Spielhalle grenzt sich in ihrem Erscheinungsbild bewusst von der Umgebungsbebauung und dem öffentlichen Raum ab. Spielhallen wirken aus diesem Grund oftmals als Fremdkörper im Straßenraum.

Durch die höhere Liquidität dieser Betriebe ist zudem von einer Erhöhung der Miet- und Grundstückspreise auszugehen. Dadurch kommt es häufig zur Verdrängung des Einzelhandels, in Gewerbegebieten zur Verdrängung von rein gewerblichen Nutzungen.

Mit der Ansiedlung von Spielhallen geht in der Regel ein Image-Verlust umgebender Objekte einher. Das Eintreten von Trading-Down-Effekten ist wahrscheinlich.

3.2 Wettbüros

Definition

Wettbüros sind Wettvermittlungsstellen, bei denen Wetten auf bestimmte (Sport-)Ereignisse abgeschlossen werden können und Besucher auf verschiedene Weise dazu animiert werden, sich während des Events in der Räumlichkeit aufzuhalten. Diese „Animierung zum Aufenthalt“ stellt das wichtigste Kriterium zur Abgrenzung von Wettbüros zu simplen Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden dar, bei denen ein Wettschein abgegeben oder der Gewinn abgeholt wird. Obwohl eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts hierzu bislang fehlt, besteht in der obergerichtlichen Rechtsprechung zunehmend Einigkeit über die Einstufung von Wettbüros als Vergnügungsstätten.

Wettvermittlungsstellen gelten dann als Wettbüros – und damit als Vergnügungsstätten – wenn sie „nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen, sondern zu einem wesentlichen Teil auch zur Unterhaltung und zum Spiel bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten.“¹

Die Animierung zum Aufenthalt geschieht häufig, indem das Geschehen live (meist über TV-Geräte)

mitverfolgt werden kann. Eindeutig als Wettbüros gelten Betriebe, die die Möglichkeit bieten, sogenannte „Live-Wetten“ anzunehmen, also auf ein Ereignis zu wetten, wenn das Event bereits in Gang ist (z. B. auf den Zeitpunkt des nächsten geschossenen Tores). „Das gilt auch dann, wenn es an Sitzgelegenheiten oder TV-Bildschirmen zur Übertragung von Sportereignissen fehlt, keine Getränke ausgedient oder Speisen verkauft werden.“²

Im hier vorliegenden Konzept ist mit der Bezeichnung Wettbüro immer eine Wettvermittlungsstelle mit Animierung zum Aufenthalt gemeint. Wettbüros sind somit immer auch Vergnügungsstätten.

Kerngebietstypik

Das Verwaltungsgericht Schleswig entschied im Jahre 2013, dass, wenn die Wettbüronutzungsfläche unter 100 m² liegt, das Wettbüro „in keiner Weise als kerngebietstypisch zu betrachten“ sei, ebenso das VG Augsburg und das VG Ansbach in zwei Urteilen aus dem Jahr 2016. Die bei Spielhallen übliche Schwelle von 100 m² scheint somit auch bei Wettbüros als Orientierung zu dienen.

¹ vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 01.02.2007, Az. 8 S 2606/06

² vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 18.09.2018, Az. 3 S 778/18



Abb. 8: 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

Standortpräferenzen

Eine Recherche von Webseiten von Franchisepartnern führender Sportwettanbieter hat ähnliche Standortpräferenzen ergeben, wie sie auch bei Spielhallen existieren. Es werden bevorzugt gut von Fußgängern frequentierte und sichtbare Lagen in Stadtzentren gewählt, mit guter Anbindung an den ÖPNV und ausreichend nutzbarer Parkplätze im Umfeld. An Bruttoflächen werden zwischen 90 und 300 m² genannt, in Erdgeschosslage oder über zwei Etagen hinweg. Im Außenbereich sollte das Anbringen von Werbung möglich sein, am Haus außerdem die Aufstellung einer Satellitenschüssel. Guter Internetzugang wird vorausgesetzt.³

Wie in der Bestandsanalyse in Kapitel 5 zu sehen sein wird, wird jedoch bereits heute mehr oder minder stark von den Präferenzen abgewichen.

Städtebauliche Auswirkungen

Wettbüros verursachen selbst keine Betriebsgeräusche. Durch Folgegeräusche der Besucherschaft sowie durch anfallenden Zu- und Abgangsverkehr kann es jedoch trotzdem zu Konflikten mit den Anwohnern kommen. In den Räumlichkeiten herrscht ein Alkohol- und meist auch ein Rauchverbot, daher werden Alkohol und Zigaretten häufig im Straßenraum konsumiert.

Nach Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg müssen Wettbüros so wie auch Spielhallen äußerlich unter anderem so gestaltet sein, dass von ihr keine Anreize für die dort angebotenen Spiele ausgehen. Das Anbringen von Sichtschutz, beispielsweise durch Verkleben der Glasflächen, ist verboten. Diese Vorschriften werden jedoch sehr oft ignoriert oder nur halbherzig verfolgt. Zusammenhängende Schaufensterfronten werden meist unterbrochen – wenn nicht von ganzflächigen Beklebungen, dann von großformatiger Werbung. Ebenso wie Spielhallen fügen sich Wettbüros damit nur in den seltensten Fällen in den Straßenraum ein.

Durch die höhere Liquidität dieser Betriebe ist zudem von einer Erhöhung der Miet- und Grundstückspreise auszugehen. Dadurch kommt es häufig zur Verdrängung des Einzelhandels, in Gewerbegebieten zur Verdrängung von rein gewerblichen Nutzungen.

Mit der Ansiedlung von Wettbüros geht in der Regel ein Image-Verlust der umgebenden Objekte einher. Das Eintreten von Trading-Down-Effekten ist wahrscheinlich.

³ <https://www.nbsport.de/ueber-uns/aufwertung-immobilien/> Abgerufen: 05.09.2020
<https://www.ardtgruppe.com/expansion/> Abgerufen: 05.09.2020
<https://derby-bet.de/expansion> Abgerufen: 05.09.2020

3.3 Diskotheken/Clubs

Definition

Diskotheken und Musikclubs, meist „Clubs“ (vom englischen Nightclub) genannt, sind Vergnügungsstätten, die normalerweise bis spät in die Nacht geöffnet sind und in denen (laute) Musik gespielt wird – der Grund, warum die meisten Clubs in Untergeschossen untergebracht sind. In ihnen befinden sich neben Bar, Sitzmöglichkeiten und großen Musikanlagen oftmals Bühnen zur Vorführung von Live-Musik, eine oder mehrere Tanzflächen, aufwendige Lichtanlagen sowie sogenannte DJ Booths, über die von DJs die gespielte Musik gesteuert wird.

Anders als bei Pubs oder Sportsbars werden in Clubs in der Regel Türsteher eingesetzt, um potenzielle Besucher vor Eintritt hinsichtlich ihres Alters, ihrer körperlichen Verfassung und ihres äußeren Erscheinungsbildes hin zu überprüfen. Je nach Club werden Besucher in informeller Kleidung abgewiesen, häufig wird außerdem auf ein möglichst ausgeglichenes Geschlechterverhältnis geachtet. Die meisten Clubs bieten bestimmte Musikgenres wie House oder Hip-Hop, die geschäftigsten Zeiten für einen Club sind die Freitag- und Samstagabende sowie die Abende vor Feiertagen.

Musikclubs und Livespielstätten sind momentan nach BauNVO mit Diskotheken gleichgestellt und werden im Konzept daher ebenso wie diese wie Vergnügungsstätten behandelt. Diese Einordnung könnte sich jedoch schon bald ändern: Am 7. Mai 2021 hat der Deutsche Bundestag beschlossen, die Baunutzungsverordnung dahingehend anzupassen, dass Clubs und Livespielstätten mit nachweisbarem kulturellen Bezug nicht mehr als Vergnügungsstätten, sondern als Anlagen für kulturelle Zwecke definiert werden.

Kerngebietstypik

Aufgrund ihrer Größe (Clubs bieten in der Regel Raum für mehrere hundert Besucher), ihres großen Einzugsbereichs und ihrer Öffnungszeiten bis spät in die Nacht sind Clubs in den allermeisten Fällen als kerngebietstypisch einzustufen. Sie unterscheiden sich damit von Tanzlokalen, die ein deutlich reduzierteres Angebot aufweisen (mehr zu Tanzlokalen in Kapitel 3.9 – sonstige Betriebsformen).

Standortpräferenzen

Aufgrund ihrer Kerngebietstypik sind Clubs generell nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in



Abb. 9: Beispiel eines Clubs, hier: appclub, Karlsruhe Innenstadt-West. Abgesehen von der Eingangstür tritt der Club in der Erdgeschosszone nicht in Erscheinung. Foto: Cornelia Gauss, Stadtplanungsamt

Gewerbegebieten zulässig. Eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und eine zentrale Lage im Stadtgebiet versprechen möglichst hohe Besucherzahlen; da Clubs in der Regel weniger zahlungskräftig sind als hochfrequentierte Läden und Geschäfte in den Hauptgeschäftszonen, befinden sie sich meist an deren Rand in 1B-Lage. Aber auch Gewerbegebiete können für Clubbetreiber interessant sein – dort sind in der Regel geringere Mieten zu zahlen und die Frage der Lärmproblematik stellt sich dort weniger.

nur wenige potenzielle Kunden fühlen sich von ihnen abgeschreckt. Das Eintreten eines Trading-Down-Effekts ist daher unwahrscheinlich.

Städtebauliche Auswirkungen

Anwohner beklagen sich häufig über den Lärm, der sowohl von der Musik aus dem Club als auch von den Besuchern im Straßenraum ausgehen kann: Bei gefragten Clubs muss häufig lange Zeit (im Straßenraum) angestanden werden. Der Konsum von Alkohol und illegalen Drogen führt nicht selten zu Auseinandersetzungen, die erst mit dem Eintreffen der Polizei beendet werden können.

Ein großes Problem stellen Betriebe dar, die gewerberechtlich als „Gaststätte mit Musik und Tanz“ oder auf ähnliche Weise genehmigt sind, von denen in der Realität aber städtebauliche Auswirkungen ausgehen, die mit denen von Clubs durchaus vergleichbar sind. Die Einstufung, ob es sich bei einem solchen Betrieb noch um eine Gaststätte handelt oder bereits um eine Vergnügungsstätte, muss im Einzelfall entschieden werden. Eine Einstufung als Vergnügungsstätte kann auch dann erfolgen, wenn die Tanzveranstaltungen nur an den Wochenenden stattfinden und unter der Woche die gastronomische Nutzung im Vordergrund steht. „Unter anderem wesentlich für die Abgrenzung ist, ob die Nutzung zu einer gesteigerten Geräuschentwicklung führt, die über den Geräuschpegel einer herkömmlichen Gaststätte mit Musikaufführungen weit hinausgeht. Betriebstypisch, wenn auch nicht allein maßgeblich für eine diskothekenartige Vergnügungsstätte, ist etwa, dass ihre Betriebszeiten deutlich über 22 Uhr hinausgehen oder gar dann erst beginnen.“¹

Da Clubs ähnlich wie Spielhallen vor allem in den Abend- und Nachtstunden geöffnet haben, bestehen keine Symbiose-Effekte mit dem Einzelhandel. Einzig Bars und (Schnell-)Restaurants können von Besuchern profitieren. Clubs öffnen sich nur selten zum Straßenraum und können nach außen verschlossen wirken. In vielen Fällen führt aber auch einzig eine Tür in ein Untergeschoss, so dass die Auflage kaum unterbrochen wird.

Anders als bei Spielhallen oder Bordellen wird der Besuch von Clubs von einem Großteil der Bevölkerung als legitime Freizeitbeschäftigung von zumeist jungen Erwachsenen angesehen. Mit der Ansiedlung eines Clubs geht somit kein automatischer Image-Verlust für hochwertige Einzelhandelsnutzungen einher und

1 vgl. VG Freiburg (Breisgau), Beschluss vom 12.10.2016, Az. 4 K 3011/16

3.4 Freizeit-Center

Definition

Unter dem Oberbegriff „Freizeit-Center“ werden in diesem Konzept Vergnügungsstätten zusammengefasst, die gegen Bezahlung insbesondere den Spieltrieb der Besucher bedienen.

Ein klassisches Freizeit-Center ist ein Betrieb, der Besuchern eine Vielzahl an Spielmöglichkeiten bereitstellt, die von ihnen nach Belieben genutzt werden können. Hierunter fallen unter anderem Rennsimulatoren, Tanzspiele oder ähnliche virtuelle Spielgeräte, Billardtische, Tischkicker und Dart, häufig auch in Kombination mit Sportangeboten wie Indoor-Soccer, Bowling und ähnlichem. Das Angebot wird oftmals ergänzt durch Großbildleinwände für Sportübertragungen sowie gastronomische Angebote. In abgetrennten Bereichen können darüber hinaus – wie in gastronomischen Betrieben – bis zu drei Geldspielgeräte aufgestellt sein.

Anders als die meisten Vergnügungsstätten sprechen Freizeit-Center in der Regel eine jüngere Klientel an und sind oftmals auch für Jugendliche unter 18 Jahren geöffnet. Ihre Öffnungszeiten reichen meist vom Nachmittag bis maximal 23 Uhr abends.

Nach Auffassung des Innenministeriums von Baden-Württemberg sowie des OVG Rheinland-Pfalz sind auch Lasertag-Anlagen als Vergnügungsstätten zu werten.¹ Höchststrichterlich wurde dies in Baden-Württemberg noch nicht geklärt, im Konzept werden Lasertag-Anlagen aber als eine Form von Freizeit-Center behandelt.

Liegt der Fokus der Anlage auf der Bereitstellung von Sportangeboten, handelt es sich nicht um eine Vergnügungsstätte, sondern um eine Anlage für sportliche Zwecke. Im Konzept werden mit Freizeit-Centern ausschließlich Vergnügungsstätten gemeint.

¹ vgl. Landtag von Baden-Württemberg: Drucksache 15/3198 vom 08.03.2013 und OVG Rheinland-Pfalz vom 28. September 2016 – 8 A 10338/16

Kerngebietstypik

Es gelten die generellen Eigenschaften, die Vergnügungsstätten kerngebietstypisch machen: hat das Freizeit-Center eine große Nutzfläche, einen großen Einzugsbereich und soll es für ein großes Publikum – mit entsprechendem Verkehrsaufkommen – erreichbar sein, ist es als kerngebietstypisch anzusehen. Die Einstufung muss daher im Einzelfall erfolgen.

Standortpräferenzen

Da unter dem Oberbegriff Freizeit-Center eine Vielzahl von Vergnügungsstätten zusammengefasst werden, kann keine generelle Aussage zu Standortpräferenzen gemacht werden. So wie die meisten Vergnügungsstätten, profitieren auch Freizeit-Center von einer hohen Fußgängerfrequenz und guter Sichtbarkeit. Da sie in der Regel weniger profitabel sind als Spielhallen oder Wettbüros, befinden sie sich häufig am Rand der Innenstädte; Gaming-Cafés (siehe Kapitel 3.9 – Internetcafés) häufig in Stadtteilzentren, in denen die umliegende Bewohnerschaft weniger zahlungskräftig ist. Lasertag-Anlagen und Anlagen mit zusätzlichen Sportangeboten befinden sich aufgrund des Platzbedarfs meist in Gewerbegebieten.

Städtebauliche Auswirkungen

Lärmemissionen können durch den Zu- und Abgangsverkehr entstehen, sowie (je nach Betriebsform) durch das Freizeit-Center selbst. Bei einer geschlossenen Fassade und aggressiver Werbung können Auflagen unterbrochen und das Stadtbild negativ beeinflusst werden.

Freizeit-Center können jedoch für ihre Umgebung durchaus auch ein belebendes Element sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie sich zum Straßen- oder Platzraum hin öffnen. Je nach Standortumfeld und Gestaltung können solche Einrichtungen aus planerischer Sicht daher auch positiv bewertet werden.



Abb. 10: Beispiel eines Freizeit-Centers, hier: Lasertag Arena, Karlsruhe Hagsfeld
Foto: CycloMedia für Stadt Karlsruhe

3.5 Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter

Definition

Unter dem sperrigen Namen werden in diesem Konzept Betriebsformen wie Strip Clubs, erotische Cabarets, Table Dance Bars, Pornokinos und Live-Sex-Shows verstanden. Auch wenn in vielen dieser Betriebsformen ein gastronomisches Angebot vorgehalten wird, liegt ihre Ausrichtung klar auf der Darstellung von sexuellen Inhalten. Sie unterscheiden sich dadurch von Gastronomiebetrieben, bei denen die Verköstigung der Besucher im Vordergrund steht.

Kerngebietstypik

Es gelten die allgemeinen Kriterien zur Einstufung eines Betriebs als kerngebietstypisch: hat ein Betrieb einen Einflussbereich über Quartiers- oder sogar Stadtgrenzen hinweg und wird er von einer großen Besucherzahl mit entsprechendem Zu- und Abgangsverkehr aufgesucht, ist er als kerngebietstypisch anzunehmen.

Standortpräferenzen

Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter befinden sich häufig in den städtischen Vergnügungsvierteln in der Nähe zu anderen Vergnügungsstätten, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld. Wie andere Arten von Vergnügungsstätten profitieren auch sie in der Regel von einer guten Sicht-

und Erreichbarkeit. Da sie in der Regel weniger zahlungskräftig sind als hochfrequentierte Läden und Geschäfte in den Hauptgeschäftszonen, befinden sie sich nur sehr selten in der Laufelage.

Städtebauliche Auswirkungen

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen sind vergleichbar mit denen von Spielhallen. Ein Einblick in diese Betriebe von außen ist generell nicht möglich. Während sie in Billig-Lagen häufig grell und aggressiv gestaltet sind und mit (zum Teil animierter) Leuchtreklame beworben werden, treten sie in gehobeneren Lagen in der Regel zurückhaltender auf. Laufelagen werden jedoch in jedem Fall unterbrochen.

Durch ihre Öffnungszeiten überwiegend am späten Abend und in der Nacht können Lärmemissionen durch den Betrieb selbst als auch durch den Zu- und Abgangsverkehr der Besucher entstehen. Umgebende Nutzungen profitieren dagegen kaum von ihnen. Einzig in Gebieten, die als Vergnügungsviertel bezeichnet werden können, in denen sich also in gehäufte Form eine Vielzahl an ähnlichen Betrieben, Bars und so weiter befinden, kann eine gegenseitige Befruchtung der Betriebe eintreten.

Da die räumliche Nähe zu solchen Betrieben häufig mit einem Imageverlust der umgebenden Objekte einhergeht, kann es passieren, dass sich diese nur noch schwer oder unter Wert vermieten lassen. Eine Verdrängung des traditionellen Einzelhandels beziehungsweise Gewerbes kann einsetzen und somit ein Trading-Down-Effekt entstehen.



Abb. 11: Beispiel eines Betriebs mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, hier: Moulin Rouge, Amsterdam, Niederlande
Foto: Gio Mikava on Unsplash

3.6 Swingerclubs

Definition

Bei sogenannten Swinger- oder Pärchenclubs handelt es sich um Clubs, in deren Räumen freiwillig Gruppensex, Partnertausch sowie die Befriedigung von Voyeurismus und Exhibitionismus mit anderen Clubgästen stattfinden kann. Oftmals bieten Swingerclubs zudem gastronomische Dienstleistungen an, die über ein Angebot an Snacks und Getränken hinausgehen. Da Swingerclubs eine kommerzielle Freizeitunterhaltung unter Ansprache des Sexualtriebs darstellen, zählen sie jedoch in jedem Fall als Vergnügungsstätte.¹

Je nach Betriebsmodell kann für den Besuch eine Clubmitgliedschaft inklusive Jahresbeitrag erforderlich sein, pro Besuch ein Pauschalpreis entrichtet werden oder eine Kombination dieser Varianten. Wochentags haben Swingerclubs meist in den Abend- und Nachtstunden geöffnet, am Wochenende öffnen sie teilweise bereits am Vormittag.

Kerngebietstypik

Richten sich die Aktivitäten eines Swingerclubs an ein über die Freizeitbetätigung in einem begrenzten Stadtteil hinausgehendes größeres und allgemeineres Publikum, kann von einem kerngebietstypischen Swingerclub gesprochen werden. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn für den Club überregional durch Werbeanzeigen auch für nur einmalige Besuche geworben wird oder wenn eine im Internet veröffentlichte Anfahrtsskizzen ein überregionales Publikum anspricht.²

¹ vgl. VGH Kassel, BauR 2002, 1135; VG Schleswig v. 12.06.2001, Az. 5 B 93/01; VG Neustadt v. 25.07.2002, Az. 2 K 357/02.NW; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aaO, Rdn. 58a

² vgl. LG Bonn, Urteil vom 18.02.2004 – 1 O 300/03

Standortpräferenzen

Swingerclubs bevorzugen meist unscheinbare Orte, sowohl in Randgebieten als auch in der Innenstadt. Oftmals werden freistehende Einfamilienhäuser in gemischten Baugebieten oder ehemalige Betriebswohnungen in Gewerbegebieten in Swingerclubs umgewandelt. Wenn das genutzte Gebäude einigermaßen versteckt ist, leiten oft dezente Schilder zum Eingang. Standortnahe PKW-Parkplätze sind von Vorteil.

Städtebauliche Auswirkungen

Besucher von Swingerclubs bevorzugen es meist, anonym zu bleiben. Auch wenn sich Besucher daher in der Regel diskreter verhalten als es zum Beispiel vor Diskotheken der Fall ist, kann es aufgrund des nächtlichen Verkehrsaufkommens trotzdem zu Lärmkonflikten, insbesondere mit umgebender Wohnnutzung kommen.

Aufgrund des Wunsches nach Diskretion der Kundschaft sind die Gebäude meist zurückhaltend gestaltet und erscheinen als normale Gebäude im Stadtraum. Auffällig können über lange Zeit heruntergelassene Rollläden oder Fassaden ohne Außenbezug sein. Es wird im Straßenraum – wenn überhaupt – ähnlich geworben wie bei Bars oder Restaurants. Auf eine grelle Außenwerbung wird in der Regel verzichtet. Trading-Down-Effekte sind unwahrscheinlich und nur in solchen Gebieten zu erwarten, in denen das Standort-Image für ansässige oder potenzielle Unternehmen von großer Bedeutung ist.



Abb. 12: Beispiel eines Swingerclubs, hier: Cäsars Palace, Spröckhövel
Foto: Martin Lindner – Own work, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=15444708>

3.7 Multiplex-Kinos

Definition

Multiplex-Kinos (oder auch Kinocenter) sind Kinos mit mehreren Vorführsälen, in denen mehrere Filme gleichzeitig gezeigt werden können. Typisch für diese Art von Kinos ist, dass sie oft mehrere tausend Sitzplätze umfassen und Mainstream-Filme zeigen. Oft bieten Sie neben den Kinosälen weitere Nutzungen wie Restaurants und Bars an, die zum Verweilen vor oder nach dem Kinobesuch einladen.

Nicht zu dieser Kategorie gehören Programmkinos oder Arthouse-Kinos mit nur einem Saal, welche typischerweise Filme abseits des Mainstreams zeigen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Kundenverkehrs und der allgemein geringen Auswirkung auf die umgebene Bebauung, sind diese in der Regel nicht als Vergnügungstätte anzusehen. Die Vergnügungstättenart Pornokino wird unter Kapitel 3.5 behandelt.

Multiplex-Kinos siedeln sich aufgrund ihrer Größe und des Erschließungsaufwands in den wenigsten Fällen „spontan“ in einem Baugebiet an; in der Regel wird für sie ein eigener Bebauungsplan erstellt. Da es sich bei ihnen aber in jedem Fall um Vergnügungstätten handelt, werden sie der Vollständigkeit halber mitbehandelt und auch zu ihnen Aussagen getroffen.

Kerngebietstypik

Aufgrund ihrer Größe und ihres großen Einzugsbereichs sind Multiplexkinos in den allermeisten Fällen als kerngebietstypisch einzustufen.

Standortpräferenzen

Multiplex-Kinos haben oft einen über die eigentliche

Stadt reichenden Einzugsbereich und benötigen einen großen Kundenkreis um wirtschaftlich arbeiten zu können. Daher sind für die Betriebe eine gute Erreichbarkeit und Erschließung notwendig. Sie sind entweder innenstadtnah oder an großen Einfallstraßen/Verkehrsknotenpunkten zu finden, teilweise sind sie auch in Einkaufszentren integriert. Eine gute Erschließung mit dem ÖPNV wird bevorzugt. Aufgrund der großen Kundschaft wird normalerweise eine großzügige Parkierung benötigt, mit einem entsprechend anfallenden An- und Abfahrtsverkehr. Aufgrund der Nutzungskonflikte und der Flächenanforderung wandern sie teilweise in Gewerbegebiete ab.

Städtebauliche Auswirkungen

Es können erhebliche Lärmemissionen durch den Zu- und Abgangsverkehr entstehen, sowie durch Besucher die vor und nach der Aufführung in der Nähe des Kinos verweilen. Da viele Vorführungen nach 22:00 Uhr enden, kann es hierbei am späten Abend und in der Nacht zu Konflikten mit der Nachbarschaft kommen. Je nach architektonischer Ausprägung sind Multiplexkinos entweder in Häuserblocks integriert und nutzen einen kleinen Teil der Fassade als Eingang oder sind eigenständige Baukörper. Auflagen können durch Filmwerbung unterbrochen werden, welche teilweise störend sein kann. Wenn Kinos als eigenständiger Bau errichtet werden wirken sie oft als städtebaulicher Fremdkörper.

Trading-Down-Effekte sind aufgrund der relativ hochwertigen Nutzung nicht anzunehmen, im Gegenteil können sich Kinonutzung und eine umgebende Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung gegenseitig befruchten. Der Besuch eines Kinos wird zur Freizeitbeschäftigung von allen Alters- und Gesellschaftsgruppen genutzt. Ein Multiplex-Kino kann damit sogar zur Imagesteigerung eines Stadtteils führen.



Abb. 13: Filmpalast am ZKM, Karlsruhes größtes Kino mit 10 Kinosälen und insgesamt knapp 3000 Sitzplätzen
Foto: Carsten Czaja, Stadtplanungsamt

3.8 Bordelle

Definition

Als Bordelle werden Gebäude oder Gebäudeteile bezeichnet, in denen Menschen (meist Frauen) sexuelle Dienstleistungen anbieten und ausüben. Bei Bordellen handelt es sich um eine Unterkategorie von Prostitutionsstätten, welche gemäß Prostituiertenschutzgesetz als „Gebäude, Räume und sonstige ortsfeste Anlagen, die als Betriebsstätte zur Erbringung sexueller Dienstleistungen genutzt werden.“ definiert werden. Da von Wohnungsprostitution kaum städtebauliche Störpotenziale ausgehen, wird sich im Konzept auf Bordelle und bordellartige Betriebsformen – Terminwohnungen, SM- oder Domina-Studios – beschränkt. Die Verwendung des Begriffs Bordell steht im Konzept immer auch stellvertretend für bordellartige Betriebe.

Bordelle gelten nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe. Zur Ansiedlung von Bordellen kommen im Allgemeinen nur Gewerbegebiete, Industriegebiete und Kerngebiete in Frage (siehe Kapitel 2.7). Im Konzept werden zu Bordellen daher nur zu entsprechenden Baugebietsarten Aussagen getroffen.

Kerngebietstypik

Da es sich bei Bordellen um Gewerbebetriebe handelt, kann die Unterscheidung zwischen kern- und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auf Bordelle nicht angewandt werden.

Standortpräferenzen

Bordelle befinden sich häufig in den städtischen Vergnügungsvierteln in der Nähe zu Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter) sowie im Bahnhofsumfeld. Sie profitieren in der Regel von einer guten Sichtbarkeit, sind aber häufig auch in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt, die von den meisten Kunden gezielt angesteuert werden.

Städtebauliche Auswirkungen

Je nach Aufmachung können von Bordellen bedeutende städtebauliche Störpotenziale ausgehen, die denen von Vergnügungsstätten in nichts nachstehen. In der Rechtsprechung wird häufig von „milieubedingter Unruhe“ gesprochen: Lärm durch Besucher sowie Zu- und Abgangsverkehr, Verschmutzungen im Straßenraum, aufdringliche äußere Gestaltung der Gebäude sowie Verwendung von Leuchtreklame. Bordelle sind daher ebenso wie viele Vergnügungsstätten Indikatoren und Auslöser von Trading-Down-Effekten.

Die oben genannten städtebaulichen Auswirkungen gelten insbesondere für „klassische“ Bordelle und Laufhäuser. Bordellartige Betriebe setzen häufig auf Diskretion und haben in der Regel deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen. Da jedoch in der Rechtsprechung auf eine typisierende Betrachtungsweise zurückgegriffen wird, wird auch im Konzept auf eine feinere Unterteilung verzichtet.



Abb. 14: Die Brunnenstraße, der für Prostitution freigegebene Bereich der Karlsruher Innenstadt, mit insgesamt 8 Bordellen.
Foto: Monika Müller-Gmelin

3.9 Sonstige Betriebsformen

Unter sonstige Betriebsformen fallen Einrichtungen, zu deren Einordnung Gerichtsentscheidungen bislang ausstehen oder um Einrichtungen, die nicht generell Vergnügungsstätten zugeordnet werden können, sondern über die im Einzelfall entschieden werden muss. Die Betriebsformen werden im Folgenden kurz beschrieben.

Erotikfachmärkte/Sexshops

Erotikfachmärkte sind grundsätzlich dem Einzelhandel zuzuordnen. Sie sind nur dann als Vergnügungsstätte zu werten, wenn mehrere Videokabinen oder vergleichbare Angebote vorhanden sind.

Mit der Anführung besonderer städtebaulicher Gründe und einer eindeutigen Definition besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Erotikfachmärkten beziehungsweise Sexshops auch dann separat zu steuern, wenn es sich bei ihnen nicht um Vergnügungsstätten handelt.¹ Im Konzept wird auf sie jedoch nicht vertieft eingegangen und keine sie betreffenden Festsetzungsempfehlungen getroffen.

Billard- und Dart-Cafés

Billard- und Dart-Cafés sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte einzuordnen. Meist sind Billardtische

und/oder Dartscheiben in Gastronomiebetrieben aufgestellt, oftmals in Kombination weiterer kommerzieller Spielgeräte.

Von einer Vergnügungsstätte kann nur gesprochen werden, wenn der Hauptzweck des Betriebs auf dem Bereitstellen der Billardtische beziehungsweise der Dartscheiben liegt und diese vor allem der Unterhaltung dienen. Ist dies der Fall, kann von einer Unterkategorie von Freizeit-Center gesprochen werden (siehe Kapitel 3.4). Überwiegt die gastronomische Nutzung oder wird das Billard- oder Dartspiel sportlich betrieben (wie es zum Beispiel bei Vereinen der Fall ist), handelt es sich nicht um eine Vergnügungsstätte.

Bowling-Center

Bowling-Center sind in der Regel Anlagen für sportliche Zwecke und damit keine Vergnügungsstätten. Entsprechendes gilt für vergleichbare sportliche Angebote wie Fitness, Tischtennis, Hallenfußball, Badminton, Squash und so weiter.

Zu einer Vergnügungsstätte werden derartige Anlagen erst, wenn zusätzliche für Vergnügungsstätten typische Angebote, wie zum Beispiel Geldspielgeräte, Unterhaltungsspielautomaten, Internet-Terminals und/oder Großbildleinwände, bereitgestellt werden, die über die in einer Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgeht. In diesen Fällen kann von einer Vergnügungsstätte der Form Freizeit-Center (siehe Kapitel 3.4) gesprochen werden.

1 vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 11. September 1985 – AZ.: 1 OVG C 26/85

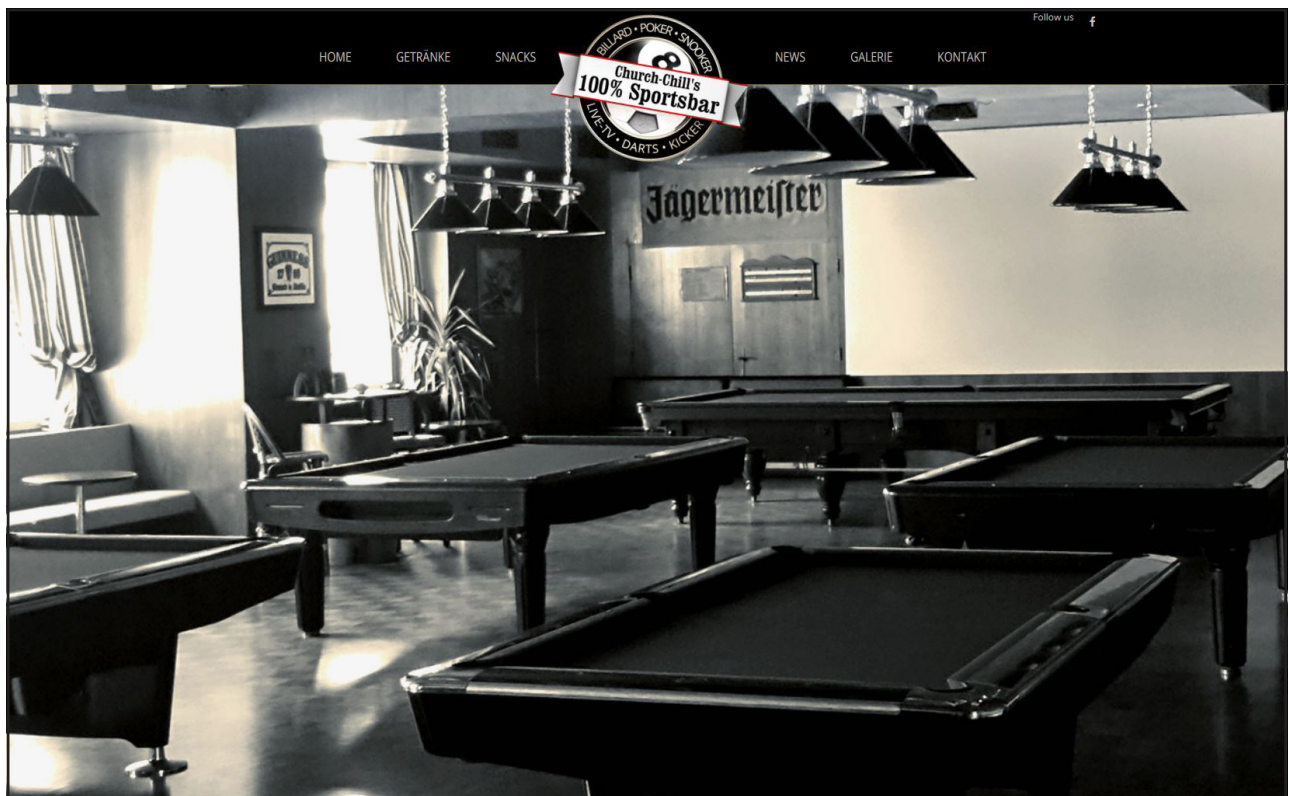


Abb. 15: „Church-Chill's 100% Sportbar“, eine Einrichtung, die mit „Billiard, Poker, Snooker, Live-TV, Darts, Kicker“ wirbt und somit möglicherweise als Vergnügungsstätte (Freizeit-Center) anzusehen ist. Bild: <http://sportsbar-karlsruhe.de/>, abgerufen am 6. Mai 2021

Internetcafés

Internetcafés sind Einrichtungen, in denen für die Öffentlichkeit ein Zugang zum Internet angeboten wird. Der Preis wird in der Regel über die Dauer der Nutzung ermittelt; der Zugang erfolgt meist über PC und Internetbrowser.

Zu einer Vergnügungsstätte wird ein Internetcafé dann, wenn der Schwerpunkt des Betriebs auf der Nutzung der PCs zu (Online-)Spielzwecken liegt. In diesen Fällen sind eine Vielzahl an – meist „free to play“ – Spielen bereits auf den PC installiert und können durch die Nutzer gespielt werden. Ergänzt wird das Angebot an PC häufig durch Spielkonsolen.

Derartige „Gaming-Cafés“ existieren nur selten in Deutschland. Am erfolgreichsten sind sie in Ländern, in denen nur ein geringer Teil der Bevölkerung auf eigene leistungsstarke PC zurückgreifen kann oder in denen Breitband-Internet nicht flächendeckend zur Verfügung steht. Gaming-Cafés werden im Konzept in Kapitel 3.4 als eine Unterkategorie von „Freizeit-Centern“ mitbehandelt.

Escape Rooms

Bei Escape Rooms, auch Exit Games genannt, handelt es sich um Gruppenspiele, bei denen die Spieler Hinweise entdecken, gemeinsam Rätsel lösen und spielerisch Aufgaben erledigen müssen. Ziel des Spiels ist meist das Entkommen aus einem verschlossenen Raum. Stecken die Spieler fest und wissen nicht weiter, kann ihnen, meist über Lautsprecher, ein Spielleiter mit Tipps zu Hilfe kommen.

Escape Rooms sind eine sehr junge Entwicklung: Der erste Escape Room Deutschlands wurde im August 2013 in München eröffnet. Heute existieren in Deutschland bereits über 300 Einrichtungen, in denen meist mehrere separate Räume mit unterschiedlichen thematischen Rätseln zur Verfügung stehen.

Ob es sich bei Escape Rooms um Vergnügungsstätten handelt, ist in der Rechtsprechung bislang nicht geklärt. Zwar handelt es sich eindeutig um Gewerbebetriebe, die sich unter Ansprache des Spiel- und Gesellschaftstriebes einer gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Auch handelt es sich bei ihnen nicht um eine Einrichtung für sportliche Zwecke, wie es zum Beispiel bei Bowling-Centern der Fall sein kann. Aufgrund der geringen städtebaulichen Störpotenziale, die von Escape Rooms ausgehen – sie verursachen kaum Lärm, fügen sich in der Regel in den Bestand ein, und so weiter – sollten sie jedoch nur in Ausnahmefällen und nur in Abhängigkeit ihres Betriebskonzepts als Vergnügungsstätte eingestuft werden. In diesen Fällen können sie als Unterart von Freizeit-Centern angesehen werden (siehe Kapitel 3.4).

Wuträume

Bei Wuträumen, Rage Rooms oder auch Crash Rooms handelt es sich um kommerziell betriebene Einrichtungen, bei denen Besucher ihre Wut innerhalb eines Raumes an extra für diesen Zweck bereitgestellten Einrichtungsgegenständen – Möbeln, Geschirr, Röhrenfernseher und so weiter – auslassen dürfen. Hierzu stehen eine Auswahl an Werkzeugen zur Verfügung, wie Baseball-Schläger oder Vorschlaghämmer; die zu zerstörenden Einrichtungsgegenstände stammen meist vom Sperrmüll oder aus Wohnungsaufösungen.

Ob Wuträume als Vergnügungsstätten einzustufen sind, ist bislang nicht geklärt. Da von ihnen kaum städtebauliche Störungen ausgehen, sollte mit ihnen analog wie mit Escape Rooms umgegangen werden: In Ausnahmefällen können sie als Vergnügungsstätte der Unterart Freizeit-Center angesehen werden (siehe Kapitel 3.4).

Festhallen

Wie bei anderen Betriebsformen richtet sich die Einordnung einer Festhalle als Vergnügungsstätte in erster Linie nach ihren negativen städtebaulichen Auswirkungen. Eine pauschale Kategorisierung von Festhallen ist daher nicht möglich; die Einordnung einer Festhalle als Vergnügungsstätte muss im Einzelfall bestimmt werden.

Bei möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen von Festhallen handelt es sich vor allem um Lärmemissionen, die sowohl von der Festhalle selbst – vor allem durch laute Musik – als auch durch den zum Teil erheblichen An- und Abfahrtsverkehr verursacht werden können. Dass Veranstaltungen dabei häufig bis spät in die Nacht andauern, kommt verschärfend hinzu. Aufgrund ähnlicher Eigenschaften sollten Festhallen mit Vergnügungsstättencharakteristika daher analog wie „Diskotheken/Clubs“ (siehe Kapitel 3.3) behandelt werden. In Kartendarstellungen werden derartige Festhallen wie Diskotheken mit einem orangenen Punkt gekennzeichnet.

Tanzlokale

Tanzlokale sind Lokale, in denen neben der gastronomischen Nutzung auch Tanzveranstaltungen stattfinden. Von Diskotheken unterscheiden sie sich gewöhnlich durch eine etwas ältere Zielgruppe und eine deutlich geringere Größe und Besucherzahl. Sie sind meist in den Abendstunden geöffnet, aber schließen früher, als es bei typischen Diskotheken der Fall ist. In ihren städtebaulichen Auswirkungen ähneln sie in stark abgeschwächter Form denen von Diskotheken. Tanzlokale können daher in der Regel als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten angesehen werden.

Lokale, die nur gelegentliche Tanzveranstaltungen anbieten (zum Beispiel einmal im Monat), von denen also nur in seltenen Fällen städtebauliche Störungen ausgehen, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen.

Bars und barähnliche Betriebe

Wenn ihr Hauptzweck auf der gastronomischen Nutzung liegt, sind Bars und barähnliche Betriebe keine Vergnügungsstätten. Damit unterscheiden sie sich von Tanzlokalen, Strip-Clubs und anderen Einrichtungen, in denen die Gastronomie einer anderen Nutzung untergeordnet ist.

Da sie vor allem am späten Abend und nachts aufgesucht werden und sich Besucher im Anschluss häufig alkoholisiert im Straßenraum aufhalten, können auch Bars städtebauliche Störungen hervorrufen, insbesondere was die umgebende Wohnnutzung betrifft. Am schwersten kommen hierbei Lärmemissionen zum Tragen, aber auch das Urinieren und Erbrechen im Straßenraum kann zur Vertreibung oder zumindest zum Unmut der Bewohnerschaft führen.

Eine Sonderform von Bars nehmen sogenannte Shisha-Bars ein, in denen mittels Wasserpfeifen aromatisierter Tabak geraucht wird. Auch bei Shisha-Bars handelt es sich in der Regel nicht um Vergnügungsstätten. „Das Angebot des Rauchens von Wasserpfeifen in der Form, dass es mit einem Ausschank von Getränken und gegebenenfalls dem Reichen von Speisen verbunden wird, rechtfertigt es, sie denselben Regeln zu unterwerfen, wie alle sonstigen Gaststättenbetreiber. Lokalen mit der Möglichkeit zum Wasserpfeifen-Konsum kommt laut obergerichtlicher Rechtsprechung keine Sonderstellung gegenüber allen anderen Arten von Gaststätten zu.“²

² vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung Stadtplanung PLAN-HA II/30 V PLAN HA II/33 V, vgl. BVerfG, Beschl. vom BvQ 23/10 – Rdnr. 9

4. Städtebauliche Beurteilungskriterien

Die Entscheidung, ob und welche Vergnügungsstätten in einem zukünftigen Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen oder nicht, muss strikt städtebaulich begründet werden. Im Folgenden wird daher auf die typischen Auswirkungen von Vergnügungsstätten eingegangen, mit denen im Konzept die Festsetzungsempfehlungen begründet werden. Die konkreten Festsetzungen in zukünftigen Bebauungsplänen müssen jedoch in jedem Fall die Gegebenheiten im jeweiligen Plangebiet berücksichtigen.

Fremdkörper in der Erdgeschosszone

Bei der Erdgeschosszone handelt es sich um den wichtigsten Bereich eines Gebäudes. Über sie steht das Gebäude mit dem Außenraum in direkter Verbindung. Während die Gestaltung in den oberen Geschossen nur aus weiter Entfernung gut sichtbar ist, hat die Erdgeschosszone einen unmittelbaren Einfluss auf den öffentlichen Raum.

Die Erdgeschosszone von Stadtbereichen, die vor allem von Einzelhandel, personenbezogenen Dienstleistungen und Gastronomie geprägt sind und meist über Schaufenster mit dem Straßenraum in Beziehung stehen, wird als Laufflage bezeichnet. Das konzentrierte Angebot an kundenbezogenen Nutzungen und eine hohe Passantenfrequenz befruchten sich gegenseitig. Die Hauptgeschäftszeit liegt gewöhnlich am Nachmittag.

Die meisten Arten von Vergnügungsstätten werden vor allem in den Abendstunden und in der Nacht frequentiert. Bei einer Verklebung von Schaufensterscheiben oder einer sonstig geschlossenen Fassade erzeugen Vergnügungsstätten nicht nur keine Synergien mit den umgebenden Nutzungen, sondern grenzen sich auch visuell von der Umgebung ab. Die Vergnügungsstätten erscheinen als Fremdkörper und können abschreckend auf potenzielle Kundschaft benachbarter Geschäfte wirken.

Das Kriterium ist vor allem für die untersuchten Zentren relevant; in Gewerbegebieten herrscht in der Regel kaum Passantenverkehr und Auflagen, die unterbrochen werden können, existieren nicht.

Beeinträchtigung des Stadtbilds

Auffällig verklebte Schaufenster, ungepflegte Fassaden und Eingangsbereiche, aber auch aufdringliche Werbeanlagen können das Stadtbild negativ beeinflussen. Insbesondere bei einer Häufung kann der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden.

Das Kriterium kommt vor allem dort zum Tragen, wo

auf das Stadt- oder das Quartiersbild von städtischer Seite besonderer Wert gelegt wird. Dies kann zum Beispiel entlang einer wichtigen Einfallstraße der Fall sein, aber auch in historischen Ortszentren und in Bereichen, in denen viele Gebäude oder sogar das ganze Stadtquartier unter Denkmalschutz stehen.

Lärmkonflikte

Unter diesem Punkt werden die Auswirkungen von Lärm, beispielsweise durch nächtliche An- und Abfahrtsgeräusche oder den Aufenthalt von Kunden im Außenbereich, zusammengefasst. Vom Lärm werden meist umgebende Wohnnutzungen beeinträchtigt, aber auch andere sensible Nutzungen, wie Seniorenzentren oder Krankenhäuser, können durch ihn betroffen sein.

Einfluss auf Mietpreise/das Bodenpreisgefüge

Vor allem Spielhallen und Wettbüros erzielen in der Regel deutlich höhere Bodenrenditen als der traditionelle Einzelhandel und sind damit auch in der Lage, höhere Mieten zu zahlen. Andere Einzelhandelsnutzungen, die diese Mieten nicht mehr zahlen können, werden somit verdrängt.

Der gleiche Effekt ist ein ganz wesentlicher Aspekt der Störung in Gewerbegebieten. Der Mangel an Gewerbeflächen hat in weiten Teilen Karlsruhes bereits zu einer Erhöhung der Bodenpreise geführt; eine potenzielle Ansiedlung zahlungskräftiger Vergnügungsstätten kann den Effekt weiter verstärken.

Hochfrequentierte Einzelhändler und Nahversorger sind ähnlich zahlungskräftig wie Spielhallen oder Wettbüros. In Gewerbegebieten, die bereits durch derartige Betriebe vorgeprägt sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bodenpreis bereits auf einem sehr hohen Niveau befindet – eine Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ist somit dort eher vertretbar als in „klassischen“ Gewerbegebieten, in denen häufig auch der Einzelhandel ausgeschlossen ist. Im Konzept werden daher nur vorgeprägte Gewerbegebiete vertieft auf die Eignung für Vergnügungsstätten untersucht (siehe Kapitel 6.4).

Trading-Down-Effekt

Als Trading-Down wird in der Wirtschaft eine Verringerung der Qualität von Produkten bezeichnet, die oft mit einer Preissenkung einhergeht und diese damit „Konsumentengruppen [ansprechen], die von Einkommen und Lebensstil her »unter« den bisherigen Zielgruppen liegen.“¹

¹ <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/trading-down/trading-down.htm>, abgerufen am 14.12.2020

In der Raumplanung wird unter dem Trading-Down-Effekt ein ähnlicher Vorgang beschrieben: Ein ursprünglich gut funktionierendes Stadtteilzentrum mit hoher Einzelhandelsvielfalt entwickelt sich zu einem Bereich, der zunehmend von Leerständen, Billigläden und von Nutzungen geprägt wird, die nicht zur ursprünglichen Nachfrage und zum Angebot des Standortes passen – hierzu zählen unter anderem Ein-Euro-Shops, Handyläden, Imbisse und auch Vergnügungsstätten. Der Abwärtstrend verstärkt sich dabei selbst. Durch leerstehende, vernachlässigte oder andersartig genutzte Gewerbeeinheiten verringert sich die Attraktivität des Gebiets und die Laufkundschaft nimmt ab; die rückläufigen Umsätze führen zum Wegzug weiterer Einzelhändler.

Auch in Gewerbegebieten kann es zu Trading-Down-Effekten kommen, wenn Gewerbeunternehmen einen vorgeprägten Standort meiden, in dem sie sich vor ein paar Jahren noch bereitwillig angesiedelt hätten – oder sogar den Standort wechseln. Das Standort-Image spielt insbesondere für hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen eine wichtige Rolle. Anders als beim Kriterium „Beeinträchtigung des Stadtbilds“ muss es hierbei nicht ausschließlich

um die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum gehen. Bereits das Anzeigen einer Vergnügungsstätte auf einer Google-Karte kann die Entscheidung negativ beeinflussen.

Die vorherig beschriebenen Beurteilungskriterien sind alle auch Teile eines möglichen Trading-Down-Effekts. Vergnügungsstätten können damit Auslöser beziehungsweise Verstärker des Effekts sein.

Ein eindeutiger Indikator für fortgeschrittene städtebauliche Missstände ist die Genehmigung eines Gebiets als Sanierungsgebiet nach §§ 136 ff BauGB. In den meisten Fällen ist in diesen Gebieten ein Trading-Down-Effekt bereits weiter fortgeschritten.

städtebauliche Störpotenziale	Fremdkörper in der Erdgeschosszone	Beeinträchtigung des Stadtbilds	Lärmkonflikte	Einfluss auf das Bodenpreisgefüge	Trading-Down-Effekte
Vergnügungsstätte beziehungsweise Bordell					
Spielhallen					
Wettbüros					
Diskotheken/Clubs					
Freizeit-Center					
Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sex. Charakter					
Swingerclubs					
Multiplex-Kinos					
Bordelle					

Abb. 16: Städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten beziehungsweise Bordellen: je grüner, desto höher das Störpotenzial. Die Bewertung stellt eine Kategorisierung dar. Je nach Einzelfall und städtischer Umgebungsbebauung und -nutzung können die Störungen geringer oder stärker ausfallen.

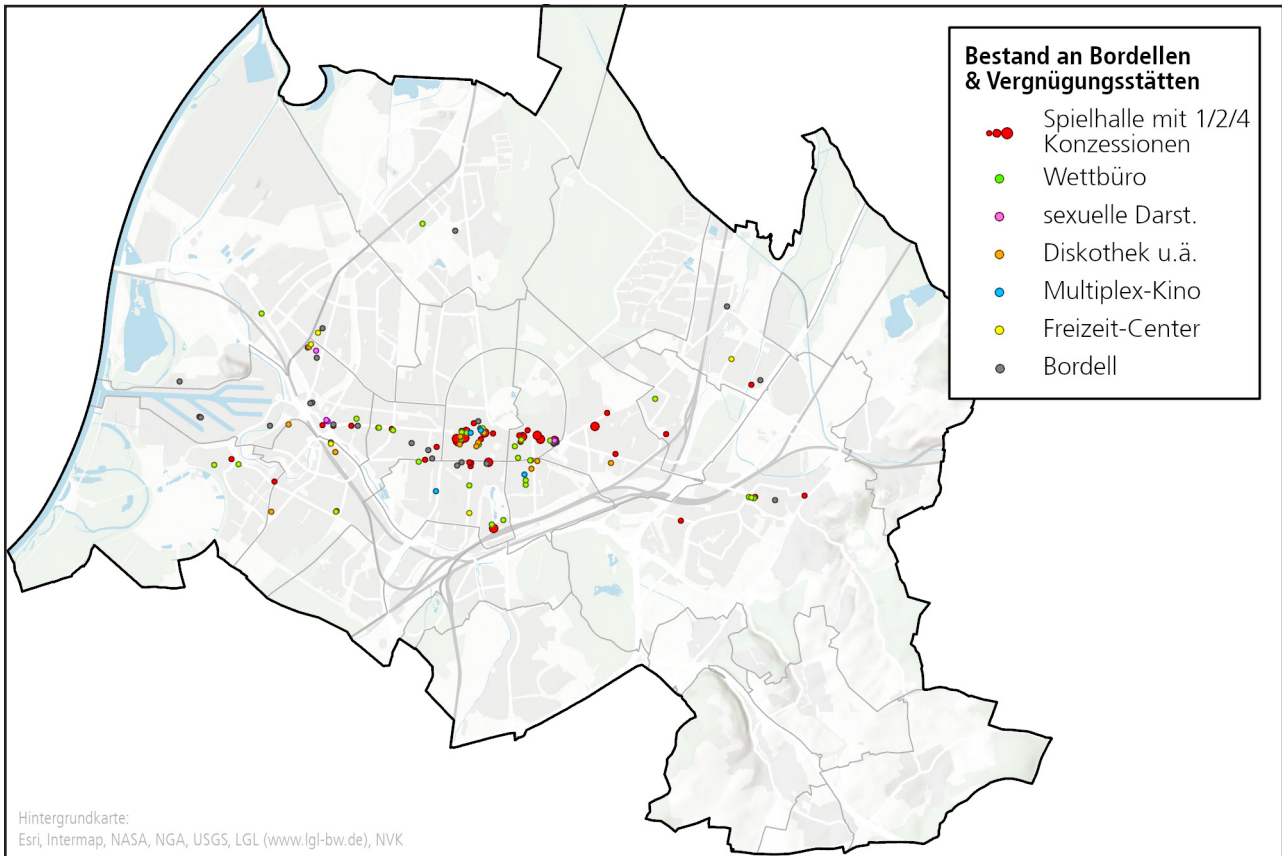


Abb. 17: Übersicht über Bordelle und Vergnügungsstätten in Karlsruhe
Datenquelle: Ordnungsamt Karlsruhe, eigene Untersuchungen

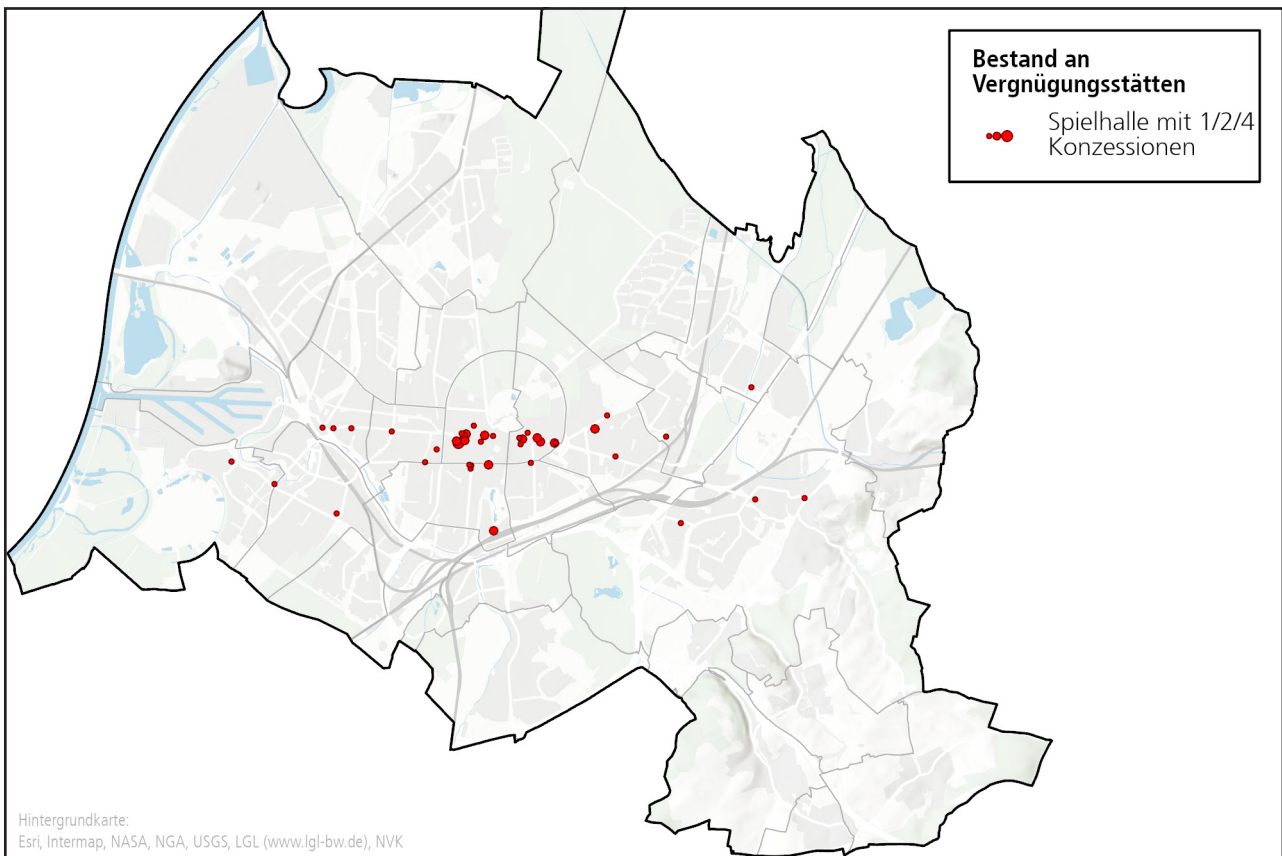


Abb. 18: Übersicht über Spielhallen in Karlsruhe
Datenquelle: Ordnungsamt Karlsruhe, Stand Juni 2021

5. Bestand an Vergnügungsstätten in Karlsruhe

In Karlsruhe gibt es insgesamt 134 Vergnügungsstätten und Bordelle, davon:

▪ Spielhallen ¹	56
▪ Wettbüros	28
▪ Diskotheken/Clubs ²	16
▪ Freizeit-Center	5
▪ Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter	4
▪ Swingerclubs	0
▪ Multiplex-Kinos	4
▪ Bordelle	20

Die Anzahl an Spielhallen, Wettbüros und Bordellen/bordellartigen Betrieben kann als gesichert angenommen werden. Bei den übrigen Betriebsformen besteht über die genaue Anzahl Unsicherheit, da diese Betriebe häufig erst über das Betriebskonzept zu Vergnügungsstätten werden und bei der Genehmigung die Einstufung nicht nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgt. Swingerclubs scheinen im gesamten Karlsruher Stadtgebiet nicht zu existieren. Diese Betriebsform wird daher in den Legenden der Karten nicht aufgeführt.

Wie aus Abbildung 17 hervorgeht, weist insbesondere die Karlsruher Innenstadt eine hohe Konzentration an Vergnügungsstätten auf; vor allem Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken prägen das Bild. In der westlichen Innenstadt konzentrieren sich Vergnügungsstätten am Europaplatz und in dessen näherer Umgebung. In der Innenstadt Ost stellen die Brunnenstraße sowie der Bereich westlich des Durlacher Tors Schwerpunktgebiete dar. Weitere räumliche Konzentrationen finden sich im nördlichen Bereich der Südstadt, in Mühlburg sowie westlich der Durlacher Altstadt. Zum Stadtrand hin treten Vergnügungsstätten eher vereinzelt auf; in etlichen randlichen Stadtteilen existieren momentan weder Vergnügungsstätten noch Bordelle. Bemerkenswert im Vergleich zu anderen deutschen Städten ist die geringe Konzentration an Vergnügungsstätten am Karlsruher Hauptbahnhof. In diesem Bereich existieren lediglich zwei Wettbüros und eine Doppelspielhalle.

Auf den folgenden Seiten wird der Bestand an Vergnügungsstätten nach Art aufgeschlüsselt dargestellt und untersucht.

5.1 Spielhallen

In Karlsruhe gibt es insgesamt 56 Spielhallenkonzessionen (Stand: Juni 2021, für 2 weitere Erlaubnisse in der Kreuzstraße ist momentan ein Klageverfahren anhängig). Mit

¹ Die Anzahl bezieht sich auf die vergebenen Konzessionen. Eine Mehrfachspielhalle geht somit mehrfach in die Statistik ein.

² Da sie ähnliche städtebauliche Störpotenziale haben, werden Festhallen mit Vergnügungsstättencharakteristika zu Diskotheken/Clubs gezählt

30 Spielhallenkonzessionen – darunter einige Mehrfachspielhallen – ist insbesondere die Innenstadt sehr dicht besetzt. Abgesehen von der Innenstadt befinden sich Spielhallen im Zentrum von Durlach, Mühlburg und von Daxlanden. Fast alle restlichen Spielhallen sind an stark befahrenen Einfallstraßen gelegen oder zumindest von diesen sichtbar (siehe Abbildung 17).

Der durch das Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg vorgegebene 500-Meter Abstand von Spielhallen untereinander wird insbesondere in der Innenstadt grundsätzlich nicht eingehalten. Im extremsten Fall befinden sich in einem Umkreis von 500 Metern um eine Spielhalle 21 weitere Spielhallenkonzessionen (siehe Abbildung 3, Seite 10).

5.2 Wettbüros

In Karlsruhe gibt es 28 Wettbüros (Stand: Februar 2021). Ebenso wie Spielhallen befinden sich auch Wettbüros am häufigsten in der Innenstadt, insgesamt betrachtet sind Wettbüros aber deutlich gleichmäßiger über das innere Stadtgebiet verteilt als Spielhallen. Die Konzentration nimmt zum Stadtrand hin erwartungsgemäß ab. In vielen randlich gelegenen Stadtteilen befinden sich (noch) keine Wettbüros.

Auffällig ist die Häufung von Wettbüros am Eingang zur Durlacher Altstadt. Hier finden sich drei Betriebe innerhalb von 100 Metern (siehe Abbildung 18).

5.3 Sonstige Betriebsformen

Abgesehen von Spielhallen und Wettbüros gibt es in Karlsruhe 29 weitere Vergnügungsstätten sowie 36 Bordelle und bordellartige Betriebe.

Einige Auffälligkeiten sind festzustellen (siehe Abbildung 20):

- während in der westlichen Innenstadt einige Diskotheken/Clubs angesiedelt sind, existiert die Betriebsform in der östlichen Innenstadt überhaupt nicht
- die meisten Bordelle befinden sich in der Brunnenstraße, im Osten der Innenstadt
- Es gibt eine Agglomeration von Vergnügungsstätten und Bordellbetrieben im Gewerbegebiet westlich der Neureuter Straße, insbesondere entlang der Gablonzer Straße

Betriebsformen, die nicht eindeutig als Vergnügungsstätten eingeordnet werden können, werden nicht vertieft betrachtet. Aussagen zum Umgang mit ihnen werden in Kapitel 3.9 getroffen.



Abb. 19: Übersicht über Wettbüros in Karlsruhe
Datenquelle: Ordnungsamt Karlsruhe, Stand: Februar 2021.



Abb. 20: Übersicht über Vergnügungsstätten in Karlsruhe, Spielhallen und Wettbüros ausgenommen
Datenquelle: Ordnungsamt Karlsruhe, eigene Untersuchungen

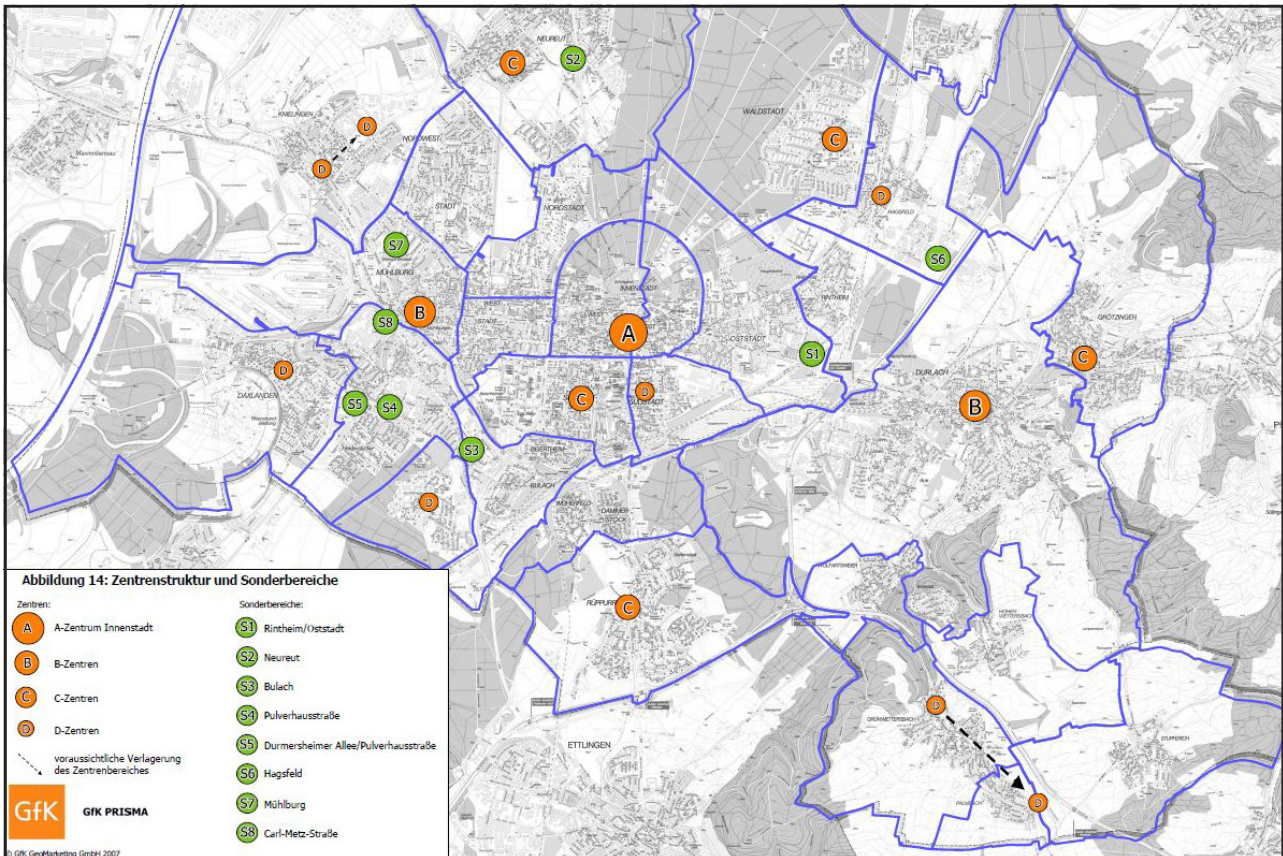


Abb. 21: Kartendarstellung der Zentren aus dem „Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept für die Stadt Karlsruhe“. Der Bereich um den Kreisell in der Oststadt (Georg-Friedrich-Straße, Ludwig-Wilhelm-Straße, Gerwigstraße) wird textlich als D-Zentrum beschrieben, taucht in der Kartendarstellung aus unbekanntem Grund aber nicht auf. Die Verlagerung des Zentrums in Knielingen ist momentan im Gange, so dass hier noch von einem Doppelzentrum gesprochen werden kann. Die Verlagerung des Zentrums von Grünwettersbach nach Palmbach wurde nicht weiterverfolgt.

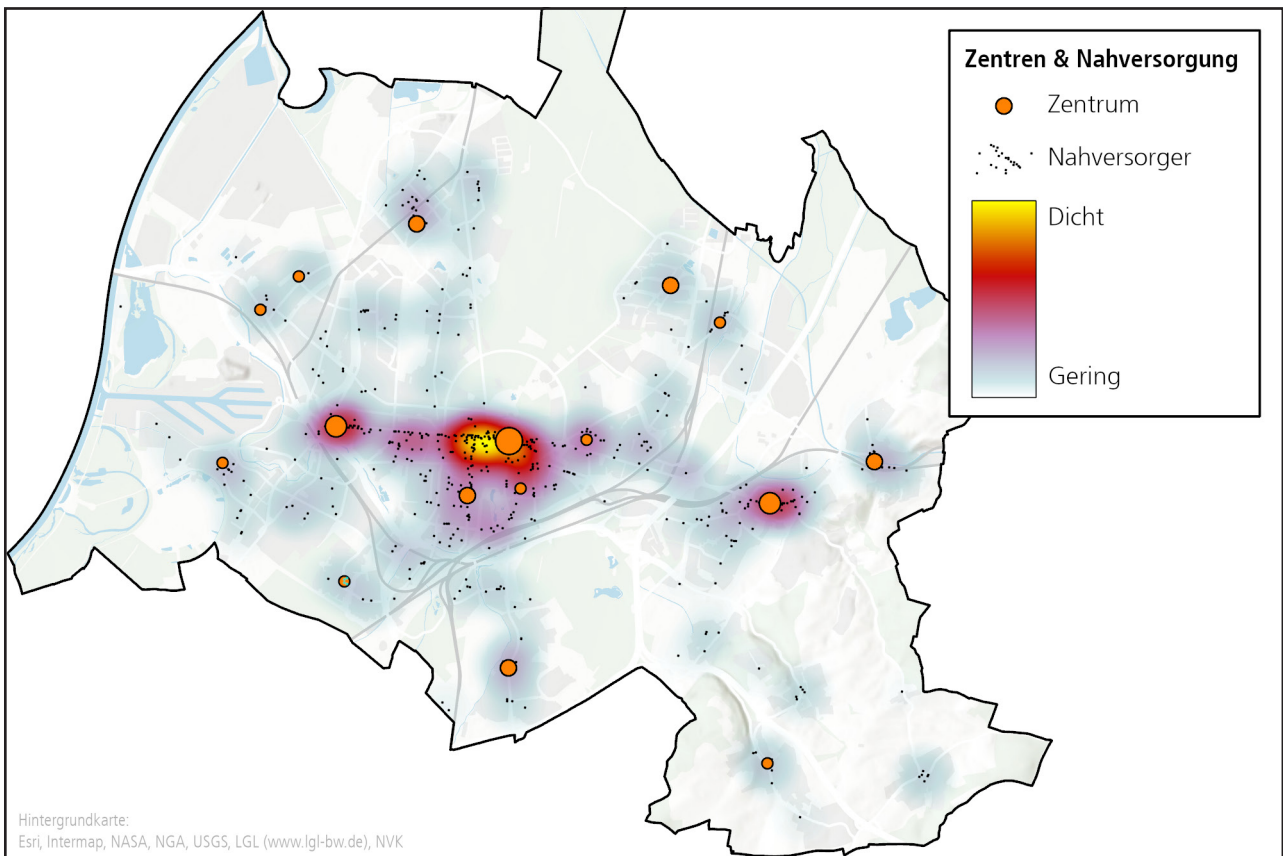


Abb. 22: Die Nahversorgung der Stadt Karlsruhe und die im Zentrenkonzept definierten Zentren stimmen nach wie vor gut überein. Zu beachten ist, dass das Zentrenkonzept anhand des Angebots an Einzelhandel erstellt wurde, hier aber ausschließlich auf Daten der Nahversorgung zurückgegriffen wird.
Quellen: Zentrenkonzept Karlsruhe 2007, Nahversorgungs-Monitoringsystem der Stadt Karlsruhe (LeNa) vom Mai 2020.

6. Grundlagen des Steuerungskonzepts

6.1 Ziel

Das Konzept soll Bereiche in der Stadt aufzeigen, in denen Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht verträglich sind. Dafür soll es spezifische Aussagen zu Betriebsformen treffen und Empfehlungen für Festsetzungen in zukünftigen Bebauungsplänen geben.

Das Konzept selbst entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung; die Steuerung von Vergnügungsstätten hat zwingend über bauleitplanerische Festsetzungen zu erfolgen. Das Konzept soll vielmehr die bauleitplanerische Steuerung von Vergnügungsstätten vorbereiten und es ermöglichen, stadtweit abgestimmte Festsetzungen zu Vergnügungsstätten treffen zu können. Über die exakten Ausformulierungen und Abgrenzungen muss dabei je nach Bebauungsplan ortsspezifisch entschieden werden. Je nach Einzelfall kann eine Festsetzung im Bebauungsplan also auch einen Bereich einschließen, der außerhalb des im Konzept definierten Bereichs liegt und umgekehrt. Abweichungen vom Konzept müssen jedoch in jedem Fall plausibel und nachvollziehbar begründet werden.

6.2 Konzeptansatz

Im Jahr 2007 wurde das „Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept für die Stadt Karlsruhe“ fertiggestellt, welches 2017 im Rahmen der Kurzexpertise „Strategie Nahversorgung in Karlsruhe“ überprüft und bestätigt wurde. 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 und haben meist ein stabiles Bodenpreisgefüge. 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 (zum Teil generell) zulässig sind.

Die Stadt Karlsruhe verfolgt daher den Ansatz, Vergnügungsstätten nicht kategorisch aus Stadtteilzentren zu verbannen. Um mögliche negative Auswirkungen von Vergnügungsstätten zu verhindern, ist jedoch eine dezidierte Betrachtung der unterschiedlichen Gebiete und eine große Sorgfalt bei der Ausformulierung der Festsetzungen nötig.

In Kapitel 6 werden die Karlsruher Zentren, drei Kerngebiete sowie etliche Gewerbegebiete differenziert auf ihre Eignung für Vergnügungsstätten untersucht. Dabei wird zwischen den unterschiedlichen Betriebsformen unterschieden.

6.3 Planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Situation zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist in Karlsruhe komplex. Bauliche Entwicklungen werden im Karlsruher Stadtgebiet zu großen Teilen über Bebauungspläne geregelt, in einigen Teilen sind jedoch nur Baufluchtenpläne vorhanden oder es existiert kein Planungsrecht, so dass die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Innenbereich über die Option des „Einfügens in die Umgebung“ nach § 34 BauGB zu bestimmen ist.

6.4 Vorgehen bei der Untersuchung

Bei der Untersuchung des Stadtgebiets wurde eine Vielzahl an Gebieten ausgemacht, für die angenommen wird, dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht automatisch zu einer negativen Beeinflussung des Gebiets führen wird. Diese Gebiete können dabei in drei Gruppen unterteilt werden und werden im Folgenden vertieft untersucht:

1. Zentren
Für diese Gebiete wurde das Zentrenkonzept als Grundlage herangezogen, auf Aktualität überprüft und um ein Gebiet in der Weststadt ergänzt (Abbildungen 21 bis 23).
2. Kerngebiete
Von allen im Baugesetzbuch beschriebenen Arten der baulichen Nutzung sind Vergnügungsstätten ausschließlich in Kerngebieten generell zulässig, daher ist es naheliegend, diese Gebiete ebenfalls vertieft zu untersuchen. Drei Kerngebiete finden sich im Stadtgebiet, die nicht bereits durch die Zentren abgedeckt werden (Abbildung 24).
3. Gewerbe- und Sondergebiete
Untersucht werden nur solche Gewerbegebiete, die bereits durch hochfrequentierte Einzelhändler oder Nahversorger beziehungsweise bestehende Vergnügungsstätten vorgeprägt sind und bei denen deshalb davon ausgegangen werden kann, dass das Bodenpreisniveau bereits verschoben ist. Bei Sondergebieten wird sich auf die Gebiete beschränkt, die überwiegend Einzelhandel/ Nahversorgung zulassen (Abbildung 25).

Eine tiefere Untersuchung des gesamten Stadtgebiets ist aus mehreren Gründen nicht notwendig:

Zum einen ist im Rahmen der Stadtverträglichkeit von vornherein darauf zu achten, dass die vorherrschenden Nutzungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht in großem Maße beeinträchtigt werden. Dazu gehören die überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Mischgebiete und besonderen Wohngebiete, die unter anderem aufgrund des nächtlichen Immissionssschutzes von

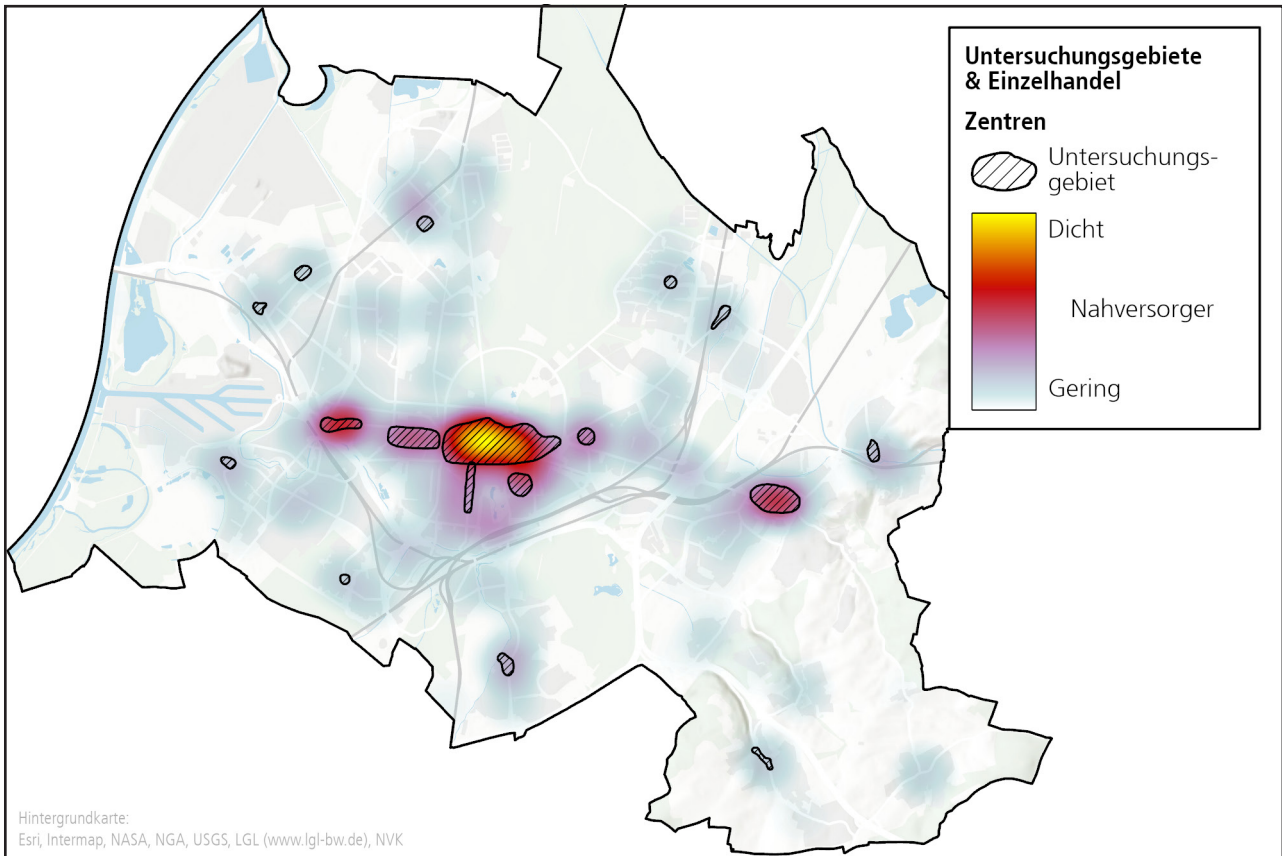


Abb. 23: Gebiete, die aufgrund einer Zentrenfunktion vertieft untersucht werden. Mit Ausnahme des Gebiets in der Weststadt wurden alle Gebiete bereits im Zentrenkonzept als Zentrum definiert. Das Gebiet in der Weststadt wurde aufgrund der dichten Nahversorgungsangebote als zusätzliches Untersuchungsgebiet aufgenommen.

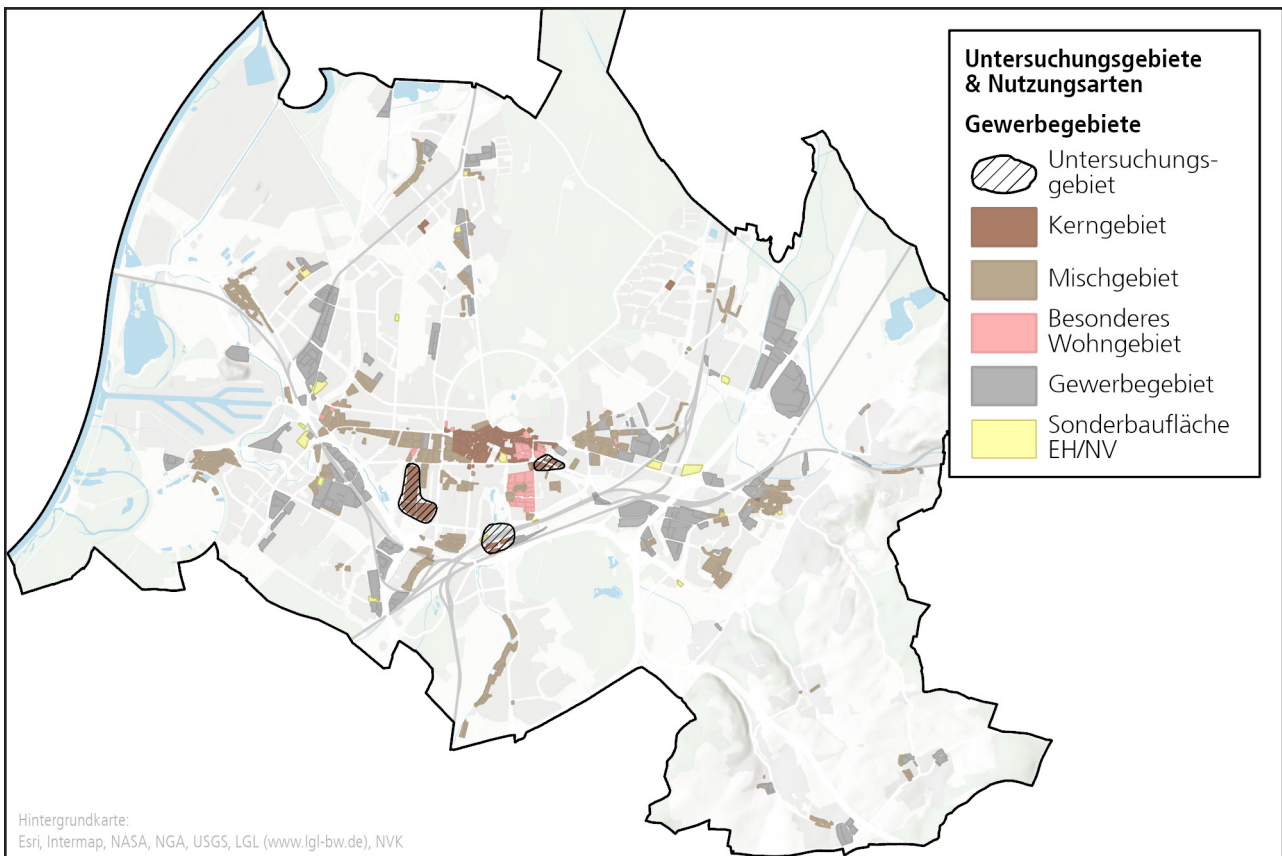


Abb. 24: In Kerngebieten sind Vergnügungsgebiete generell zulässig. Kerngebiete, die nicht bereits ein Zentrum sind, werden daher ebenso vertieft untersucht.

Vergnügungsstätten freigehalten werden sollen, aber auch solche Ortsteilzentren, die wegen ihrer geringe Größe bereits durch eine einzige Vergnügungsstätte negativ beeinflusst werden können. **In allen nicht vertieft untersuchten Misch- und besonderen Wohngebieten sollten daher alle Arten von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Freizeit-Centern ausgeschlossen werden.** Wie in den Kapiteln 3 und 4 gezeigt, gehen von Freizeit-Centern in der Regel kaum Störwirkungen aus. Diese können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

Karlsruhe hat einen Mangel an Gewerbeflächen und damit bereits heute ein verschobenes Bodenpreisniveau. Da sie in der Regel deutlich zahlungskräftiger sind, können Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen und Wettbüros – diese Verschiebung weiter verstärken und damit eine Verdrängung von „klassischen“ Gewerbebetrieben auslösen. Der gleiche Effekt ist bei umsatzstarken Nahversorgern und Einzelhändlern zu beobachten, weshalb mit ihrer Ansiedlung in Gewerbegebieten in Karlsruhe bereits seit vielen Jahren sehr restriktiv umgegangen wird. Im Rahmen des Konzepts werden daher nur solche Gewerbegebiete vertieft auf die Eignung für Vergnügungsstätten untersucht, in denen bereits von einem stark erhöhten Bodenpreis ausgegangen werden kann und in denen die zusätzliche Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros somit keine oder nur geringfügige negative Auswirkungen nach sich zieht: Gewerbegebiete, die bereits durch Einzelhandel oder andere Vergnügungsstätten vorgeprägt sind. Diese Gebiete wurden vertieft untersucht. **In allen nicht vertieft untersuchten Gewerbegebieten sollten Spielhallen und Wettbüros dagegen ausgeschlossen werden.** Zu anderen Arten von Vergnügungsstätten beziehungsweise zu Bordellen muss bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans je nach Gewerbegebiet (bei Bordellen zusätzlich bei Industriegebieten) individuell entschieden werden. Ist das Gebiet zum Beispiel von einem Trading-Down-Effekt bedroht, sollten zusätzlich zu Spielhallen und Wettbüros auch Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter und Bordelle ausgeschlossen werden.

Für jedes Untersuchungsgebiet wird die Lage und das Profil beschrieben, dann auf die Standortbewertung aus Betreibersicht eingegangen, die Festsetzungen der momentan gültigen Bebauungspläne – soweit vorhanden – beschrieben, Empfehlungen für zukünftige Bebauungspläne ausgesprochen und schließlich eine Handlungspriorität empfohlen.

6.5 Festsetzungsempfehlungen

Bei einzelnen Gebieten werden im Konzept Festsetzungen empfohlen, die aufgrund des derzeitigen Landesglücksspielgesetzes keine direkten Auswirkungen haben. Beispielsweise können für ein Gebiet Spielhallen für ausnahmsweise zulässig erklärt werden, obwohl neue Spielhallen aufgrund der Abstandsregelungen (siehe Kapitel 2) in Realität gar nicht umgesetzt werden können. Dies ist beabsichtigt. Der Grund hierfür ist die

Tatsache, dass sich auch Landesgesetze ändern können. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der 500-Meter Mindestabstand von Spielhalle zu Spielhalle in Zukunft beispielsweise auf 200 Meter (entspricht dem Mindestabstand in Sachsen-Anhalt) reduziert wird. Sind in Bebauungsplänen bereits Vorgaben für Spielhallen festgesetzt, bleiben diese auch nach Änderung des Landesgesetzes gültig.

Das Vergnügungsstättenkonzept trifft Festsetzungsempfehlungen zu einer Vielzahl von Stadtbereichen, für die entweder keine Aussagen bezüglich der Art der Nutzung existieren oder deren Festsetzungen bezüglich Vergnügungsstätten nicht den Überlegungen des Konzepts entsprechen. In vielen Fällen wird empfohlen, Vergnügungsstätten oder einzelne Unterarten zukünftig auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, obwohl sie nach Bauplanungsrecht in der Nutzungsart zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Bei einigen Untersuchungsgebieten ist aber auch das Gegenteil der Fall: Es wird empfohlen, bestimmte Bereiche für Vergnügungsstätten zuzulassen, die bauplanungsrechtlich für Vergnügungsstätten momentan nicht zulässig sind. Dies können allgemeine Wohngebiete sein, die zukünftig verstärkt eine Zentrenfunktion übernehmen sollen und dafür gegebenenfalls eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfahren sollen, aber auch Sondergebiete mit Einzelhandelsnutzung, in denen Vergnügungsstätten momentan nicht zugelassen sind. Diese Unstimmigkeiten sind gemäß den Empfehlungen bei zukünftigen Bebauungsplanverfahren sukzessive aufzuheben.

6.6 Priorität

Nicht alle der zu erstellenden oder zu ändernden Bebauungspläne haben die gleiche Priorität, da nicht alle der untersuchten Gebiete für eine Neuansiedlung von Vergnügungsstätten gleich attraktiv sind und je nach Gebiet bei einer Neuansiedlung unterschiedlich starke negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Im Konzept wird daher zwischen Priorität 1 bis 3 unterschieden.

Priorität 1 wird angewandt auf Gebiete, in denen entweder Trading-Down-Effekte bereits eingetreten sind oder in denen die (weitere) Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Bordellen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Trading-Down-Effekten führen wird. Für diese Gebiete sollten proaktiv Bebauungspläne aufgestellt beziehungsweise im Sinne des Konzepts geändert werden.

Priorität 2 wird vergeben, wenn die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht sonderlich wahrscheinlich ist und bei Ansiedlung keine schwerwiegenden negativen Folgen erwartet werden. Die Aufstellung beziehungsweise Änderung von Bebauungsplänen kann als Reaktion auf Bauvoranfragen oder Anfragen zu Nutzungsänderungen erfolgen.

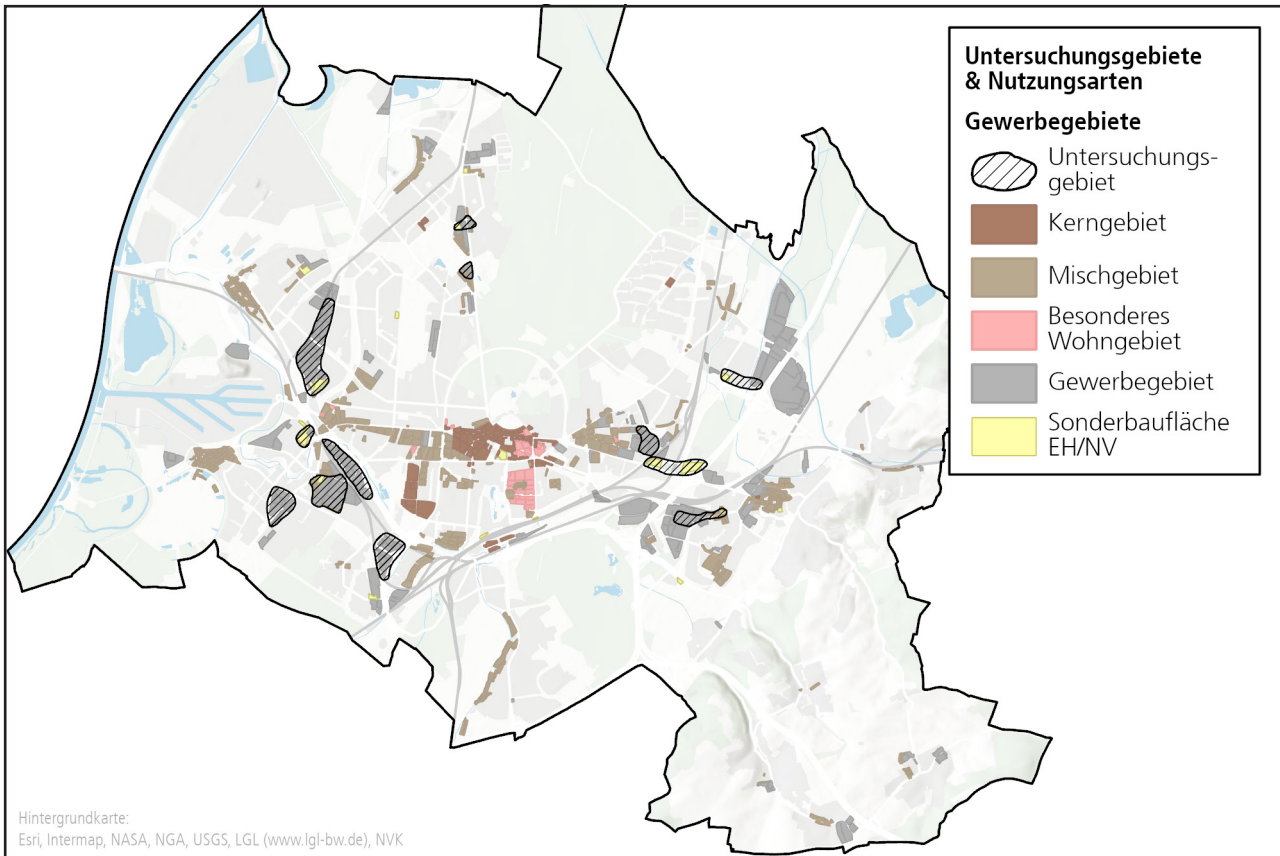


Abb. 25: Eine vertiefte Untersuchung erfolgt ausschließlich in Gewerbe- und Sondergebieten, die durch Einzelhandel oder Vergnügungsstätten vorgeprägt sind. In allen anderen Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die häufig eine Verschiebung des Bodenpreisgefüges auslösen: Spielhallen und Wettbüros.

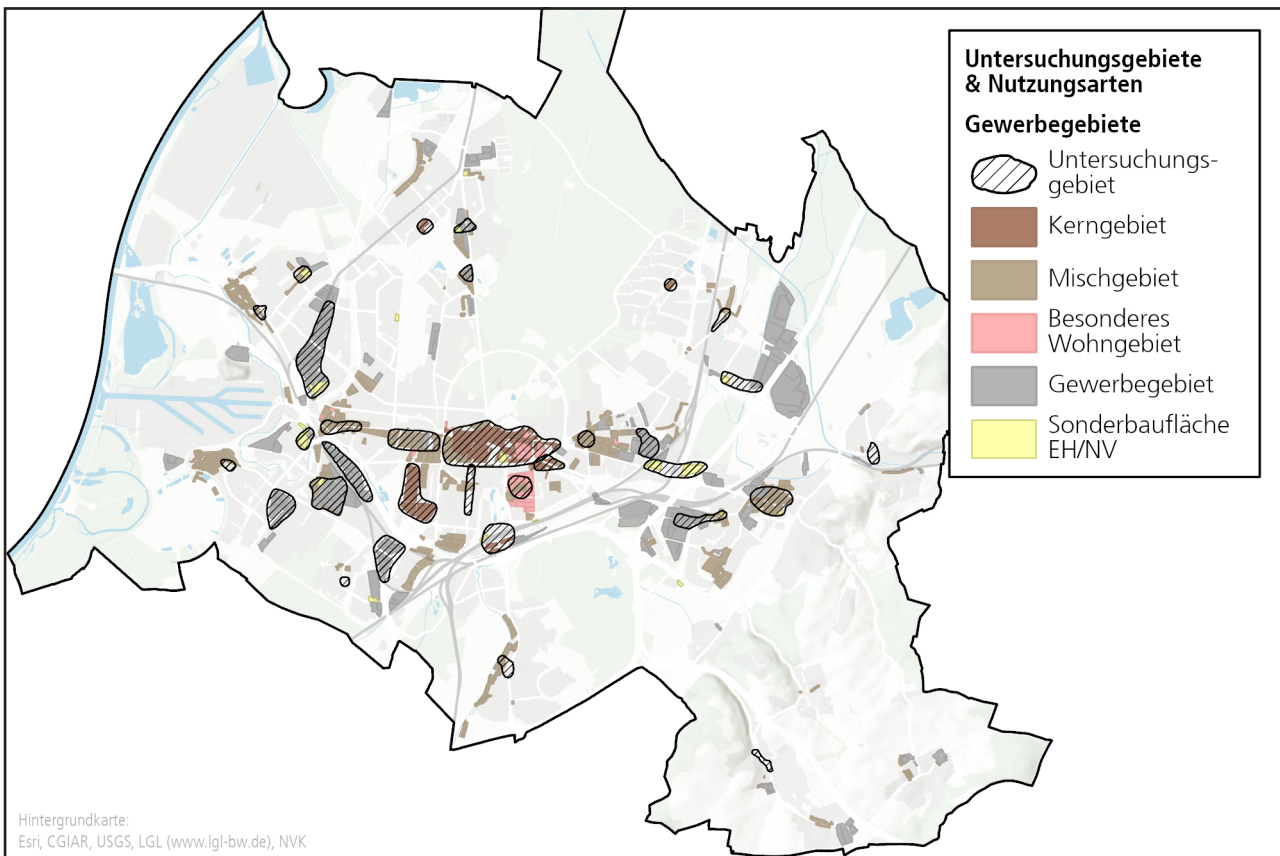


Abb. 26: Übersicht über alle Gebiete, die in Kapitel 7 dezidiert auf die Eignung für Vergnügungsstätten untersucht werden.

Priorität 3 wird bei den Gebieten angewandt, in denen Vergnügungsstätten momentan baurechtlich ausgeschlossen sind, das Konzept aber die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beziehungsweise einzelnen Unterarten empfiehlt. In diesen Gebieten sollte der Ausschluss von Vergnügungsstätten bei einer anstehenden Aktualisierung der betreffenden Bebauungspläne entsprechend des Konzepts rückgängig gemacht werden.

Kein Handlungsbedarf besteht in Gebieten, in denen die Festsetzungen bereits den Empfehlungen des Konzepts entsprechen.

7. Untersuchungsgebiete

Insgesamt werden 31 Gebiete vertieft auf die Eignung für Vergnügungsstätten und Bordelle untersucht:

Zentren (16)

- Innenstadt Karlsruhe
- B-Zentrum Durlach
- B-Zentrum Mühlburg
- Waldstadtzentrum (Waldstadt)
- Neues Zentrum (Neureut)
- Herrenalberstraße – Tulpenstraße (Rüppurr)
- Zentrum Grötzingen
- Nördliche Südstadt
- Kirchplatz (Daxlanden)
- Elsässer Platz (Knielingen)
- Karlsruher Straße (Hagsfeld)
- Am Wettersbach (Grünwettersbach)
- Oberreut Zentrum
- Gerwigstraße – Georg-Friedrich-Straße (Oststadt)
- Kaiserallee – Yorckstraße – Sophienstraße (Weststadt)
- Karlstraße (Südweststadt)

Kerngebiete (3)

- Beiertheimer Feld (Südweststadt)
- Hauptbahnhofsumfeld (Südweststadt)
- westliche Ludwig-Erhard-Allee (Südstadt, Oststadt)

Gewerbegebiete (12)

- Neureuter Querallee (Neureut)
- Sanddornweg (Neureut)
- Neureuter Straße (Mühlburg, Nordweststadt)
- Carl-Metz-Straße (Grünwinkel)
- Daxlanden-Ost (Daxlanden)
- Grünwinkel-Nord (Grünwinkel)
- Grünwinkel-Süd (Grünwinkel)
- Weingartenfeld (Beierheim-Bulach)
- Am Storrenacker (Hagsfeld)
- Gerwigstraße (Oststadt)
- nördlich Durlacher Allee (Oststadt)
- Ottostraße – Killisfeldstraße (Durlach)

Über die exakten Abgrenzungen sowohl der Untersuchungsgebiete als auch eventueller Unterteilungen (Bereiche genannt) kann in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren begründet abgewichen werden. Je nach Einzelfall kann eine Festsetzung im Bebauungsplan also auch einen Bereich einschließen, der außerhalb des im Konzept definierten Bereichs liegt und umgekehrt. Gleiches gilt für die Festsetzungsempfehlungen. Abweichungen vom Konzept müssen jedoch in jedem Fall plausibel und nachvollziehbar begründet werden.

7.1 Innenstadt

Lage und Profil

Die Innenstadt bildet den Kern des Oberzentrums Karlsruhe. Sie liegt nicht nur geografisch zentral im Herzen der Stadt, sondern ist auch durch eine Vielzahl an ÖPNV-Angebote ausgezeichnet erschlossen. Das sogenannte „Karlsruher Modell“, das das städtische Tramsystem mit dem umgebenden Schienennetz verknüpft, ermöglicht es Besuchern, ohne Umzusteigen auch aus entfernteren Städten und Gemeinden direkt bis in die Karlsruher Innenstadt zu fahren. Das hervorragend ausgebaute Radverkehrsnetz ist vor allem für den innerstädtischen Verkehr von zentraler Bedeutung: Das Fahrrad hat am Binnenverkehr einen Anteil von 35,5% (Stand 2018). Auch wenn Fußgängerzonen und Fahrradstraßen die Attraktivität für den Pkw-Verkehr (beabsichtigt) einschränken, stehen in der Innenstadt zahlreiche Parkhäuser und Tiefgaragen für Pkw zur Verfügung.

Mit ihrer großen Zahl an (auch großflächigen) Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, der breiten Auswahl an Gastronomie sowie Einrichtungen für Kunst, Kultur und Unterhaltung, nimmt die Karlsruher Innenstadt eine herausragende Stellung für die Versorgung der Bevölkerung der Stadt und des Umlands ein.

Bei der Baustruktur handelt es sich überwiegend

um Gründerzeitgebäude, von denen viele unter Denkmalschutz stehen, sowie um Nachkriegsbauten.

Aufgrund der Größe und der unterschiedlichen Charakteristika wird das Gebiet in fünf Bereiche unterteilt:

Bereich (1) umfasst die Kaiserstraße, den Marktplatz und die nördlichen Schlossstrahlen. Die Kaiserstraße ist das Einkaufszentrum Karlsruhes. Die gesamte Erdgeschosszone ist durch Einzelhandel-, Dienstleistungs- oder gastronomische Nutzungen besetzt, teilweise auch die ersten und zweiten Obergeschosse. Während der Abschnitt zwischen Marktplatz und Europaplatz vergleichsweise hochwertig ist – hier befindet sich die 1A-Lage mit gehobenen Läden und Restaurants – hat im Abschnitt zwischen Europaplatz und Mühlburger Tor bereits ein Trading-Down-Effekt eingesetzt, der unter anderem auf die große Anzahl von (Mehrfach-)Spielhallen zurückgeführt werden kann, die sich hier und im Umfeld befinden. Im Abschnitt östlich des Marktplatzes ist der Trading-Down-Effekt ebenfalls weit fortgeschritten. Ein-Euro-Shops, Schnellimbisse und Handy-Reparaturservices prägen diesen Bereich. Die „Innenstadt-Ost“ wurde daher 2018 zum städtebaulichen Sanierungsgebiet erklärt; für die „Kaiserstraße-West“ laufen momentan vorbereitende Untersuchungen. Die Fächerstrahlen zwischen Kaiserstraße und Schlossplatz sind weniger stark von Einzelhandel besetzt, aber haben einen bedeutenden stadthistorischen Charakter.

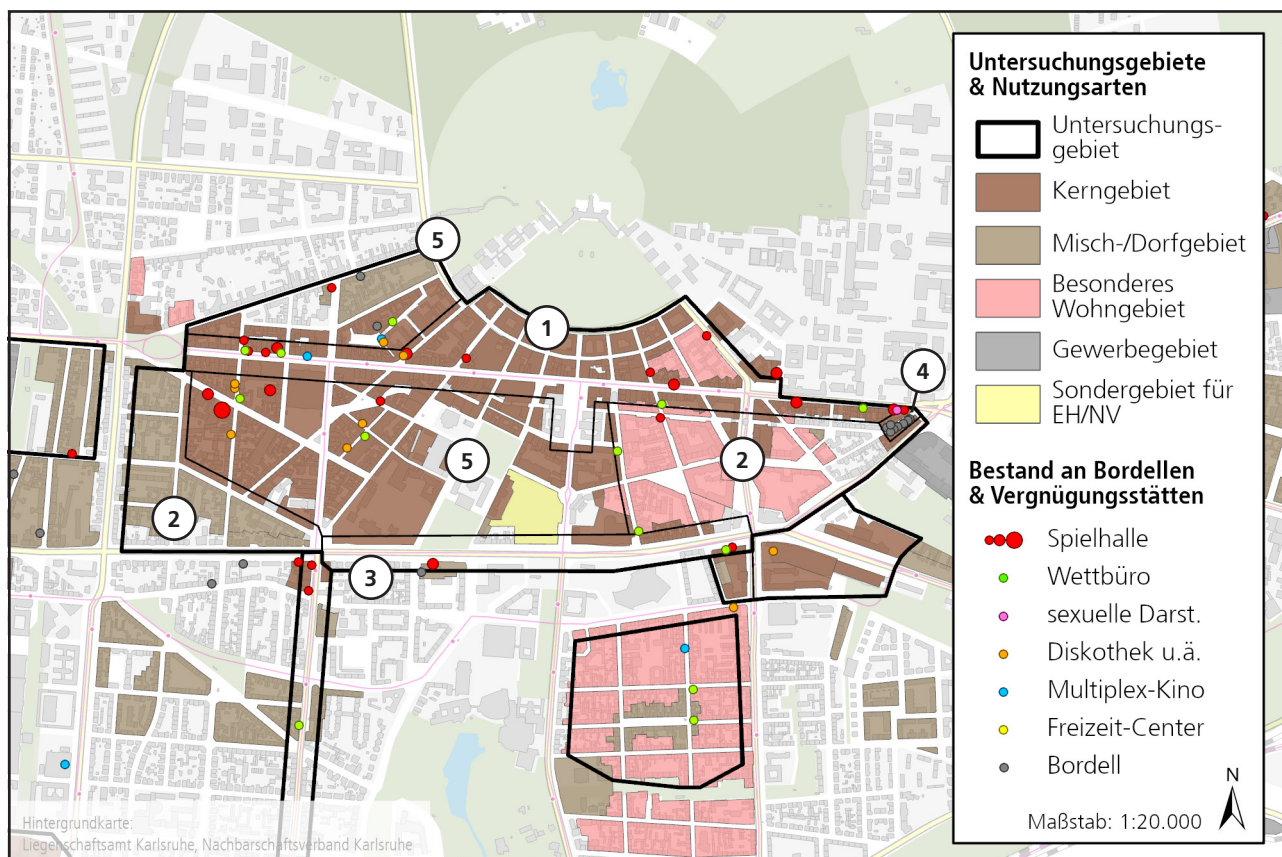


Abb. 27: Untersuchungsgebiet Innenstadt.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Die im Osten und Südwesten gelegenen Bereiche (2) sind vor allem durch Wohnnutzung geprägt. In den Obergeschossen wird fast ausschließlich gewohnt, im Erdgeschoss teils gewohnt, teils gearbeitet.

Bereich (3) umfasst die Kriegsstraße zwischen Karlstor und Mendelssohnplatz. Die Straße soll in diesem Bereich im Rahmen der „Kombilösung“ in einen Boulevard umgebaut und durch eine Untertunnelung vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Der Bereich ist bislang extrem durch den Autoverkehr dominiert, Laufkundschaft existiert nicht. Mit Umbau der Straße soll sich der Bereich in einen attraktiven Standort für Wohnen und Gewerbe entwickeln. Aus diesem Grund wird auch die Südseite der Straße untersucht, obwohl sie sich stadtstrukturell nicht in der Innenstadt befindet.

Bei Bereich (4) handelt es sich um die Brunnenstraße, das Rotlichtviertel Karlsruhes, gelegen am äußeren östlichen Rand der Innenstadt. Während Prostitutionsstätten im restlichen Innenstadtbereich durch eine Sperrgebietsverordnung verboten sind, ist dieser Bereich für Prostitution freigegeben. Neben etlichen Bordellen befinden sich in der näheren Umgebung sowie der Straße selbst mehrere Nachbars, Strip-Clubs und Spielhallen sowie ein Wettbüro.

Beim übrigen Gebiet der Innenstadt, Bereich (5), handelt es sich um eine Mischung verschiedener Lagen. Die meisten Erdgeschosse sind durch Einzelhandel, Gastronomie oder öffentlichen Nutzungen besetzt, in

den Obergeschossen wird meist gewohnt.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Die hervorragende Erreichbarkeit und hohe Fußgängerfrequenz, die zentrale Lage sowie die Nähe zu Einzelhandel und Gastronomie machen die Innenstadt insbesondere für Spielhallen, Wettbüros, Multiplex-Kinos und Diskotheken attraktiv – Letztere befinden sich aufgrund der Lärmemissionen vor allem in Untergeschossen. Für Freizeit-Center und Swingerclubs ist die Innenstadt aufgrund vergleichsweise geringer Profitabilität nur von geringer Bedeutung.

Bestehende Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehr als 20 rechtskräftige Bebauungspläne. Auf sie wird daher nicht einzeln im Detail eingegangen.

In Bebauungsplänen von vor 1990 werden nur gelegentlich Festsetzungen getroffen, die für Vergnügungstätten und Bordelle relevant sind. In diesen Fällen wird in Erdgeschossen meist nur Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass Bordelle im Erdgeschoss des Geltungsbereichs ausgeschlossen sind.



Abb. 28: Blick in die Kaiserstraße, die Haupteinkaufsstraße Karlsruhes. Hier: der Bereich zwischen Herren- und Ritterstraße. Auch wenn der Abschnitt zwischen Europaplatz und Marktplatz vergleichsweise gut funktioniert, sind in großen Teilen der Kaiserstraße funktionale und gestalterische Defizite feststellbar.

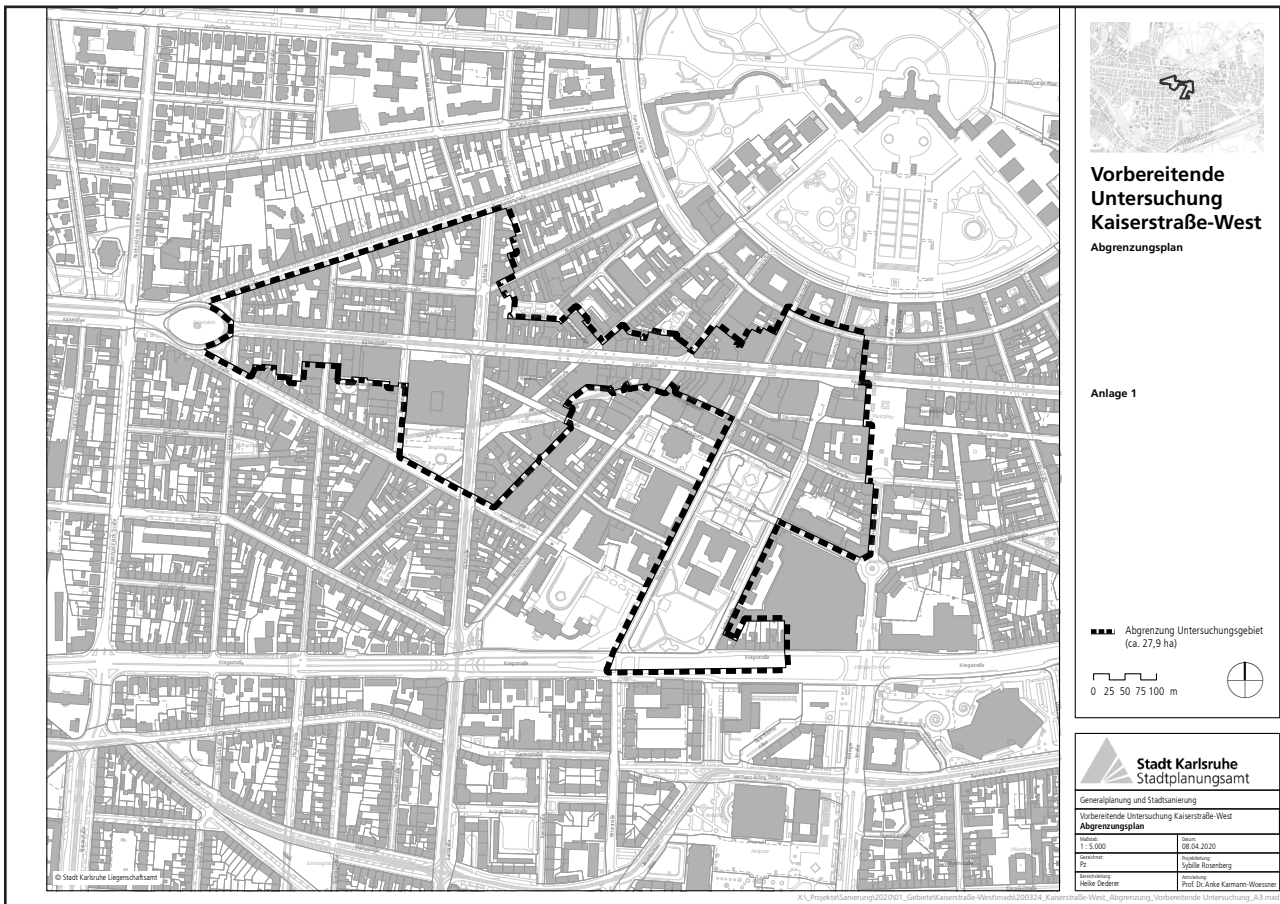
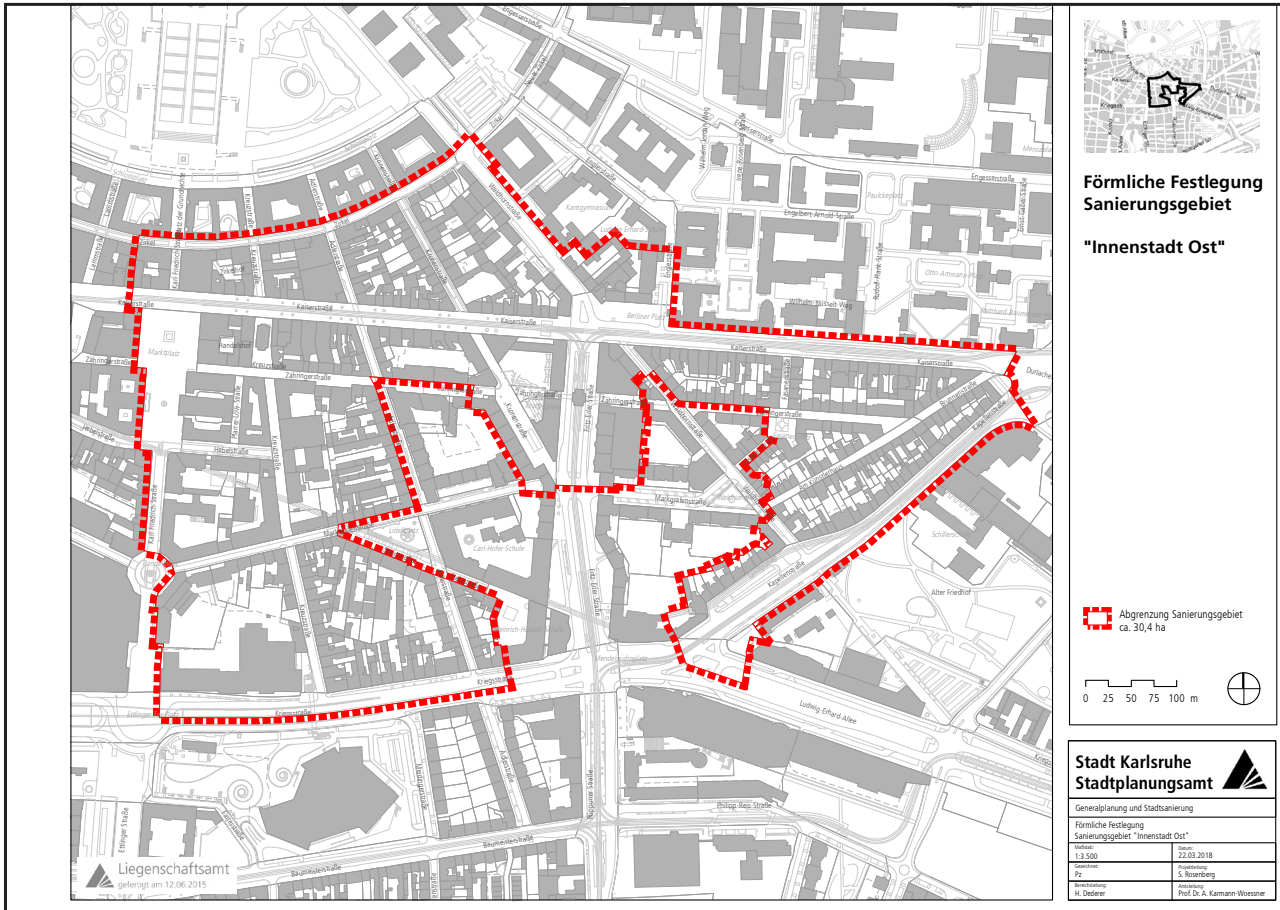


Abb. 29: Die beiden Sanierungsgebiete „Innenstadt Ost“ (seit 2018) und „Kaiserstraße-West“ (momentan vorbereitende Untersuchungen)

Beinahe alle Bebauungspläne nach 1990 schließen dagegen Vergnügungsstätten aus, oftmals mit der Klausel, dass „Änderungen, Erweiterungen und bauliche Erneuerungen bei den im Zeitpunkt des Inkrafttretens [des] Bebauungsplans baurechtlich genehmigten Vergnügungsstätten“ hiervon ausgenommen sind. Einzig der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 755 aus dem Jahr 2004 (Ettlinger Tor Center) differenziert die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten weiter aus: Im Bereich des Einkaufszentrums werden Vergnügungsstätten zugelassen, mit Ausnahme von „Bordell- oder bordellähnliche Nutzungen; die der Vorführung von Pornofilmen, gewaltverherrlichenden Filmen (die nicht von der freiwilligen Selbstkontrolle der Firmenwirtschaft zugelassen worden sind) dienende Einrichtungen; Spielsalons oder Spielhallen“.

Ebenfalls werden in den meisten Bebauungsplänen nach 1990 Bordelle und bordellähnliche Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen stellen die Bebauungspläne Nr. 660 (1991) und Nr. 793 (2009) dar, in denen zu Bordellen keine Aussagen getroffen werden.

Zu Bordellen gilt in der Innenstadt die Sperrbezirksverordnung, weshalb im Weiteren keine Aussagen zu ihnen getroffen werden.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Erklärtes Ziel Karlsruhes ist die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City über das Maßnahmenprogramm „Aktionsplan City 2020-2026“ und die städtebauliche Sanierung. Angestrebt wird ein ansprechender Nutzungsmix innerstädtischer Funktionen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Freizeit und weitere innovative Konzepte sowie ein attraktiver öffentlicher Raum und die Schaffung von Besuchsanlässen durch Veranstaltungen und die Bespielung des öffentlichen Raums.

Vergnügungsstätten sollten daher in allen Bereichen der Innenstadt nur ausnahmsweise zugelassen werden. Um die Auflagen nicht zu unterbrechen, gleichzeitig aber den bestehenden Wohnanteil zu sichern, sollten alle Arten von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Multiplex-Kinos, Freizeit-Centern und (Eingangsbereiche von) Diskotheken nur im Untergeschoss (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder Glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und dem ersten Obergeschoss zugelassen werden. Die genannten Arten können zu einer qualitativen Aufwertung der Innenstadt beitragen, außerdem gehen von ihnen in der Regel nur geringe oder keine Trading-Down-Effekte aus. Sie sollten daher ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zugelassen werden.

Die unten aufgeführten bereichsspezifischen Empfehlungen gelten zusätzlich beziehungsweise ersetzen die vorherigen Empfehlungen:

(1) Die Kaiserstraße ist bereits in Teilen von einem Trading-Down-Effekt betroffen. In der Kaiserstraße sollten daher nur Vergnügungsstätten der Unterarten Multiplex-Kino, Freizeit-Center und Diskothek zugelassen werden. Um die „Strahlkraft“ der Kaiserstraße auch in die angrenzenden, stark von Einzelhandel geprägten Straßenzüge zu transportieren, sollte mit den ersten 20 Metern der angrenzenden Straßen genauso verfahren werden. In Richtung Schloss sowie am Marktplatz ist das außerordentlich bedeutsame Stadtbild und -Image (Karlsruhe – die Fächerstadt) hervorzuheben. Auch hier sollten daher nur die obig genannten Vergnügungsstätten zugelassen werden.

In den Bereichen (2) sollten mit Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte Diskotheken und Multiplex-Kinos ausgeschlossen werden.

Bereich (3), die Kriegsstraße, soll mit Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 785 stark aufgewertet werden. Um das Image der viele Jahre von Baustellen gezeichneten Lage aufzuwerten, sollten hier Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter sowie Swingerclubs ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Brunnenstraße (4) wird eine generelle Zulässigkeit für die Betriebsformen Swingerclubs und Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter empfohlen. Wettbüros und Spielhallen sollten weiterhin nur ausnahmsweise, dafür aber auch im Erdgeschoss zugelassen werden. Andere Arten von Vergnügungsstätten sollten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

In den übrigen Bereichen (5) sollte den eingangs genannten Empfehlungen gefolgt werden: Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise und mit Ausnahme von Multiplex-Kinos, Freizeit-Centern und Diskotheken nur im Untergeschoss (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder Glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und dem ersten Obergeschoss zugelassen werden.

Aufgrund der bereits heute hohen Anzahl an Vergnügungsstätten bedeuten die oben beschriebenen Zulässigkeiten in der Umsetzung, dass bis auf Weiteres – mit Ausnahme des Bereichs Brunnenstraße – keine neuen Vergnügungsstätten in der Innenstadt zugelassen werden. Das langfristige Ziel muss eine starke Reduzierung von Vergnügungsstätten sein.

Priorität 1

Während Spielhallen momentan aufgrund der gesetzlichen Abstandsregelungen in der Innenstadt nicht mehr genehmigungsfähig sind, gilt dies nicht für andere Vergnügungsstätten. Insbesondere die Zahl an Wettbüros steigt weiter an. Es besteht daher dringender Bedarf an Regularien.

7.2 B-Zentrum Durlach

Lage und Profil

Durlach liegt im Osten von Karlsruhe am Ausgang des Pfinztals. Die Durlacher Altstadt, das Zentrum des Stadtteils, entstand im Mittelalter um 1100 n. Chr. Sie ist geprägt von gepflasterten Gassen und historischen Gebäuden. Die Altstadt Durlach steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, ebenso viele Gebäude und öffentliche Anlagen. Als „Zentrum Durlach“ wird im Zentrenkonzept die gesamte Pfinztalstraße und angrenzende Straßen verstanden; das Untersuchungsgebiet geht daher im westlichen Bereich um etwa 100 Meter über den historischen Altstadt kern hinaus.

Das Zentrum Durlachs ist über eine Tramlinie entlang der Pfinztalstraße sowie mehrere Buslinien mit der Innenstadt Karlsruhes verbunden. Die nur wenige hundert Meter entfernt liegende Abfahrt der Autobahn 5 sowie die Durlacher Allee, die die Durlacher Altstadt auf geradem Weg mit der Innenstadt Karlsruhes verbindet, ermöglichen eine äußerst gute Erreichbarkeit mit dem Auto – auch wenn das Auto im Zentrum Durlachs weder praktisch noch erwünscht ist. Die Pfinztalstraße ist im Bereich des historischen Ortskerns als Fußgängerzone ausgewiesen.

Im Zentrum Durlach befinden sich eine große Anzahl an Gastronomie und Einzelhandelsbetrieben, das

Rathaus, die Stadtkirche, der Marktplatz sowie eine große Realschule. Im Zentrenkonzept wird das Zentrum Durlachs daher als B-Zentrum, direkt hinter der Karlsruher Innenstadt geführt.

Eine Spielhalle und drei Wettbüros befinden sich am westlichen Beginn der Pfinztalstraße, ein Bordell ist sehr zentral an der Pfinztalstraße (1. und 2. Obergeschoss) angesiedelt; aus dem Straßenraum ist es als solches jedoch nur an verhängten Fensterscheiben zu erkennen.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Zentrum Durlach ist vor allem aufgrund der hohen Fußgängerfrequenz und der Nähe zu Gastronomie und Einzelhandel für Betreiber von Vergnügungsstätten, insbesondere für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros, sehr interessant.

Für Vergnügungsstätten nachteilig ist die Tatsache, dass nur ein sehr kleiner Bereich des Gebiets (eine Fläche von ungefähr 2.700 m²) als Kerngebiet festgesetzt ist. Vergnügungsstätten mit kerngebietstypischen Eigenschaften sind damit im Zentrum Durlachs so gut wie ausgeschlossen.

Bestehende Bebauungspläne

Fast das gesamte Untersuchungsgebiet ist vom

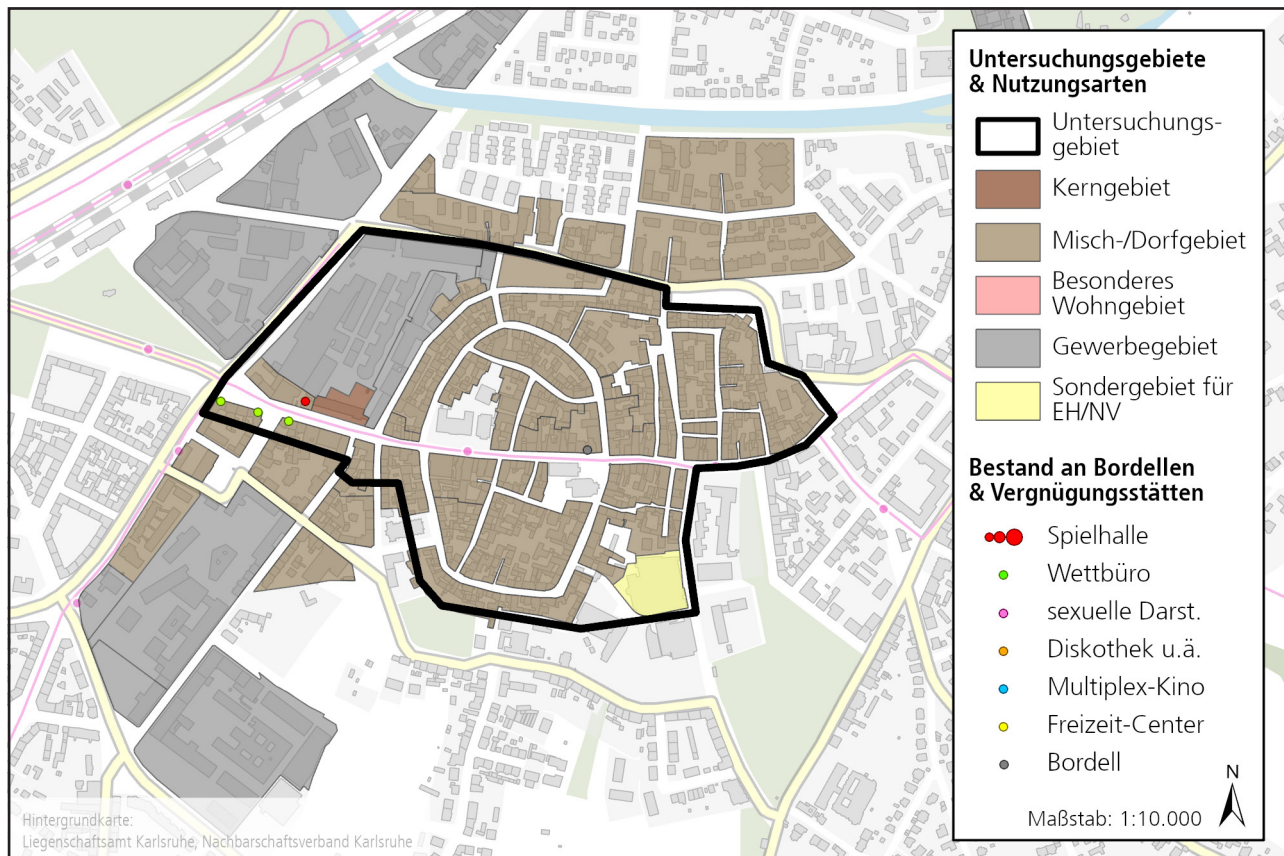


Abb. 30: Untersuchungsgebiet Zentrum Durlach.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Bebauungsplan Nr. 846 „Innenbereich Karlsruhe-Durlach“ aus dem Jahr 2016 abgedeckt. Der genannte Bebauungsplan setzt unter anderem einen Mindestabstand für Vergnügungsstätten untereinander von 250 Metern fest, eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2019 (Nr. 868 „Altstadt Durlach“) untersagt darüber hinaus das Verkleben von Schaufenstern zu mehr als 10 % der Fläche.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Die bestehenden Bebauungspläne aus den Jahren 2016 und 2019 sind bereits heute im Sinne des Steuerungskonzepts. Vergnügungsstätten und Bordelle werden im Zentrum Durlach nicht komplett ausgeschlossen, aber in ihrer Anzahl effektiv reguliert. Über die Gestaltungssatzung werden darüber hinaus ihre meist negativen Außenwirkungen auf das Stadtbild abgeschwächt.

Kein Handlungsbedarf

Die bestehenden Bebauungspläne sind bereits im Sinne des Steuerungskonzepts. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

7.3 B-Zentrum Mühlburg

Lage und Profil

Der Entenfang ist ein ehemaliger Platz im Stadtteil Mühlburg, im Westen von Karlsruhe gelegen. Das Westende des Gebiets bildet eine Kreuzung mit der Michelinstraße (Vogesensbrücke), der Lameystraße (B 36) und einer Ausfahrt der Südtangente. An die Kreuzung nach Osten anschließend befindet sich der Haupteinkaufsbereich des Gebiets: Die Straße Am Entenfang, die nach nicht einmal 100 Metern in die Rheinstraße übergeht, welche wiederum nach ca. 250 Metern zur Kaiserallee wird. Der Teil der Rheinstraße, der – historisch bedingt – nach Nordwesten abknickt, wird im Folgenden zur Unterscheidung als „Kleine Rheinstraße“ bezeichnet. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich Am Entenfang/Rheinstraße/Kaiserallee bis zur Klopstockstraße im Osten sowie die Kleine Rheinstraße und die Lameystraße bis zur Hardtstraße.

Das Gebiet ist über Tram- und S-Bahn-Linien sowie über Busse sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das Gebiet beinhaltet Teile der Bundesstraße 36, die äußerst stark frequentierte B 10 („Südtangente“) führt nur 100 Meter am Gebiet vorbei und ist mit autobahnähnlichen Auf- und Abfahrten am Entenfang mit der B 36 verbunden. Bewirtschaftete Parkplätze befinden sich entlang des Straßenzugs Am Entenfang/Rheinstraße/Kaiserallee, weitere PKW-

Parkmöglichkeiten sind im Parkhaus Entenfang zu finden.

An der Hauptgeschäftsstraße Am Entenfang/Rheinstraße/Kaiserallee sowie in angrenzenden Straßen befinden sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, außerdem Bäckereien, Lebensmittelfachgeschäfte und Restaurants.

An Vergnügungsstätten existieren im Gebiet drei Spielhallen – zwei entlang der Hauptgeschäftsstraße und eine an der Ecke Lameystraße-Hardtstraße, außerdem ein Wettbüro an der Ecke Philippstraße/Bachstraße. In der Kleinen Rheinstraße befinden sich darüber hinaus zwei Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter (unter anderem das über 80 Jahre bestehende Cabaret/Nachtclub „Rheingold“). Ebenfalls im Gebiet befinden sich zwei Bordelle, die von ihrem Erscheinungsbild aber vergleichsweise unauffällig sind.

Aufgrund städtebaulicher Missstände wurde ein Teil Mühlburgs, darunter das gesamte hier untersuchte Gebiet, 2007 als Sanierungsgebiet ausgewiesen, in dessen Zuge unter anderem der Straßenzug Am Entenfang/Rheinstraße/Kaiserallee attraktiviert wurde. Die Situation des Gebiets hat sich seitdem spürbar verbessert. Neue Trading-Down-Effekte sind jedoch unbedingt zu verhindern.

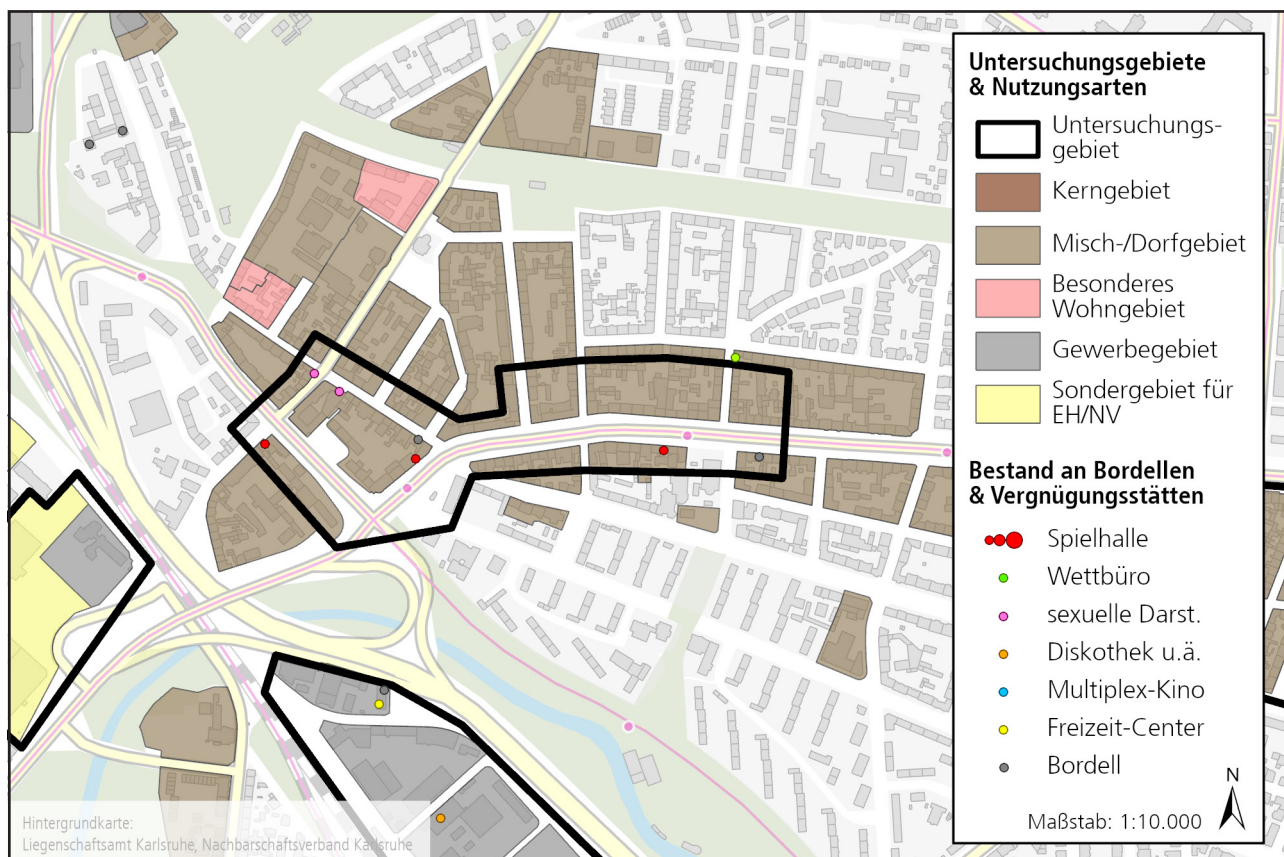


Abb. 31: Untersuchungsgebiet Entenfang.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Untersuchungsgebiet ist aus Betreibersicht sehr interessant für Vergnügungsstätten, insbesondere für Spielhallen und Wettbüros. Das Geschäftszentrum wird sowohl von Passanten als auch von Fahrrädern und PKW stark frequentiert; der breite Straßenraum verspricht gute Sichtbarkeit. Die Seitenstraßen sind von untergeordneter Bedeutung, aber durch ihre gewerbliche Prägung mit existierender Auflage ebenfalls nicht unattraktiv für Vergnügungsstätten.

könnte die erzielten Erfolge des Sanierungsprogrammes zunichtemachen. Ein neuerlicher Trading-Down des Gebiets ist unbedingt zu verhindern.

Bestehende Bebauungspläne

Das Gebiet ist vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 614 aus dem Jahr 1985 erfasst. Bei den einzigen neueren Bebauungsplänen, die den 614er ersetzen, handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 851 und um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 873. Beide lassen Vergnügungsstätten nicht zu.

Der gesamte Bereich des Untersuchungsgebiets ist als Mischgebiet festgesetzt; weitere Festsetzungen existieren momentan nicht. Da in den Obergeschossen fast ausschließlich gewohnt wird und somit nicht von einem gewerblich geprägten Mischgebiet ausgegangen werden kann, sind Vergnügungsstätten im Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Um die Auflage nicht zu unterbrechen und das Stadtbild entlang der wichtigen Einfallstraße nicht zu beeinträchtigen, sollten Vergnügungsstätten mit Ausnahme der Unterarten Diskotheken, Freizeit-Center und Multiplex-Kinos entlang der Hauptgeschäftsstraße Am Entenfang/Rheinstraße/Kaiserallee im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Eine hochwertige äußere Gestaltung sollte mittels einer Gestaltungssatzung (Werbeanlagen, Beklebung, Milchglas) sichergestellt werden.

Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte nur entlang Am Entenfang/Rheinstraße/Kaiserallee zugelassen und überall sonst ausgeschlossen werden.

Um keinen neuerlichen Trading-Down-Effekt auszulösen, sollte eine Verdichtung von Vergnügungsstätten unbedingt vermieden werden. Vergnügungsstätten sollten daher im gesamten Gebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Priorität 1

Das Untersuchungsgebiet ist attraktiv für weitere Vergnügungsstätten. Ein unkontrolliertes Ansiedeln

7.4 Waldstadtzentrum (Waldstadt)

Lage und Profil

Das Waldstadtzentrum liegt zentral im Karlsruher Stadtteil Waldstadt, mittig zwischen der erst Ende der 1950er Jahre entstandenen Waldlage und der in den 1970er Jahren entstandenen Feldlage. Es wurde Ende der 1980er Jahre als Einkaufszentrum für die umgebenden Wohngebiete gebaut. Ziel war auch, erstmals für die Waldstadt eine Art Marktplatz und soziales Stadtteilzentrum zu entwickeln.

Während inzwischen die Läden und insbesondere der dreimal wöchentlich stattfindende Markt sehr gut besucht sind, stirbt das Zentrum gegen Abend völlig aus, unter anderem weil sich die in der Anfangsphase ebenfalls dort angesiedelten Restaurationsbetriebe (zum Beispiel die Pizzeria Pinnocchio und eine Eisdiele) nicht halten konnten.

Das Waldstadtzentrum ist leicht mit dem ÖPNV erreichbar, eine S-Bahn-Haltestelle befindet sich direkt angrenzend. Ebenso ist es (so wie die gesamte Waldstadt) gut für den Radverkehr erschlossen. Für Pkw stehen eine große Zahl an ebenerdigen Parkplätzen zur Verfügung.

Das Untersuchungsgebiet ist nur wenige tausend Quadratmeter groß, die überbaute Fläche noch weitaus geringer.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Waldstadtzentrum wird vor allem zur Nahversorgung genutzt. Die Sicht- und Erreichbarkeit ist sehr gut. Hervorzuheben ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet. Damit sind auch „kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten allgemein zulässig – und somit für Betreiber insbesondere von Spielhallen und Wettbüros potenziell lukrativer als Betriebe in Misch- oder besonderen Wohngebieten.

Bestehende Bebauungspläne

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 545 von 1979 der das Gebiet als Kerngebiet festsetzt.

Empfehlungen für zukünftige Bebauungspläne

Das Gebiet ist sehr klein, alle Gewerbeeinheiten werden über den Innenhof erschlossen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Gebiet sehr anfällig für einen Trading-Down-Effekt ist. Die kleine aber vorhandene Auflage sollte darüber hinaus nicht durch einen Fremdkörper unterbrochen werden. Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs sowie Bordelle sollten daher im Gebiet ausgeschlossen, andere Arten von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

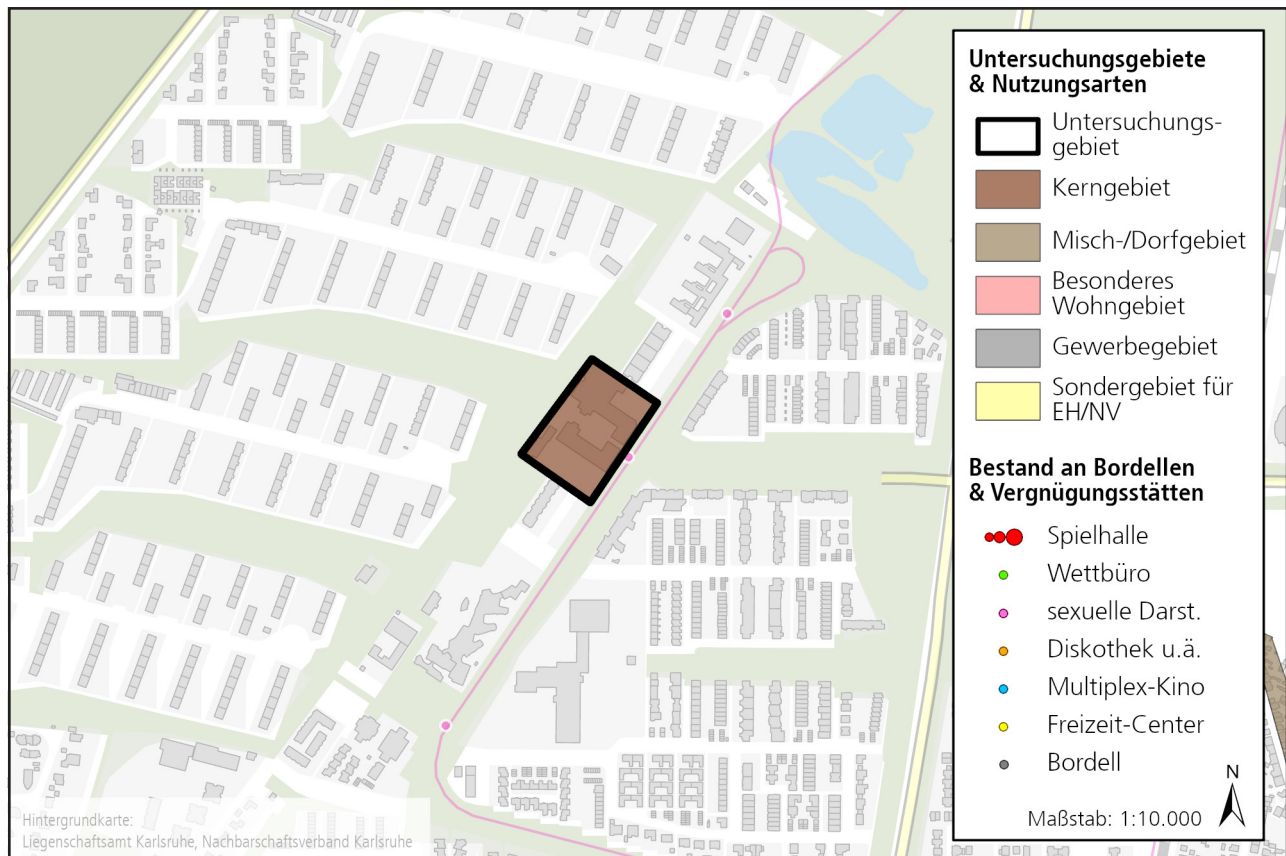


Abb. 32: Untersuchungsgebiet Waldstadtzentrum.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Priorität 1

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist nicht sehr wahrscheinlich, die Ansiedlung einer Vergnügungsstättenart, die häufig Trading-Down-Effekte auslösen, könnte aber verheerende Auswirkungen auf das Waldstadtzentrum haben und sollte daher unbedingt verhindert werden.

7.5 Neues Zentrum (Neureut)

Lage und Profil

Neureut ist der nördlichste Stadtteil Karlsruhes. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der 70er-Jahre-Stadterweiterung südöstlich der Unterfeldstraße. Mit der Bezeichnung Neues Zentrum wird insbesondere der Bereich um den Neureuter Platz verstanden. Nord- und nordöstlich des Untersuchungsgebiets ist das Stadtgebiet von Mehrfamilienhaus-Komplexen geprägt, nach Westen schließt sich ein kleinteiligeres Ein- und Mehrfamilienhausgebiet an.

Das Neue Zentrum ist per PKW über die südlich verlaufende Rembrandtstraße oder über die nördlich verlaufende Grünwaldstraße zu erreichen, an der sich auch ein Parkdeck befindet. Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist es aus allen Richtungen leicht zugänglich. Der Mangel an ÖPNV-Angeboten und die abseitige Lage macht es zu einem der schlechter erschlossenen Zentren Karlsruhes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kirchen (im Südwesten), die Veranstaltungshalle „Badnerlandhalle“, ein neu errichteter Vollsortimenter (EDEKA), mehrere Bankfilialen, Restaurants und Bekleidungsgeschäfte, außerdem ein Wettbüro. Wöchentlich findet ein Markt auf dem Platz statt. Ein großer Drogeriemarkt (dm) befindet sich nördlich des trennenden grünen Bands.

Die Bausubstanz des Gebiets ist in die Jahre gekommen und das Gebiet wird – für ein C-Zentrum – nur noch mäßig frequentiert. Auch ehemals gut besuchte Gastronomiebetriebe wurden mittlerweile zum Teil aufgegeben. Ein Trading-Down des Gebiets ist in Ansätzen erkennbar.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gebiet ist abseitig gelegen und wird nur mäßig frequentiert. Dies macht es weniger attraktiv als zum Beispiel Mühlburg oder die Durlacher Altstadt. Im Gegensatz zu diesen gibt es im Umfeld des Neuen Zentrums Neureut aber kaum weitere Vergnügungsstätten, mit denen konkurriert werden müsste.

Bestehende Bebauungspläne

Das Gebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 529 von 1978 abgedeckt, der es vor allem als Kerngebiet festsetzt. Vertiefende Aussagen bezüglich Vergnügungsstätten existieren nicht. Vergnügungsstätten sind damit im Kerngebiet generell zulässig.

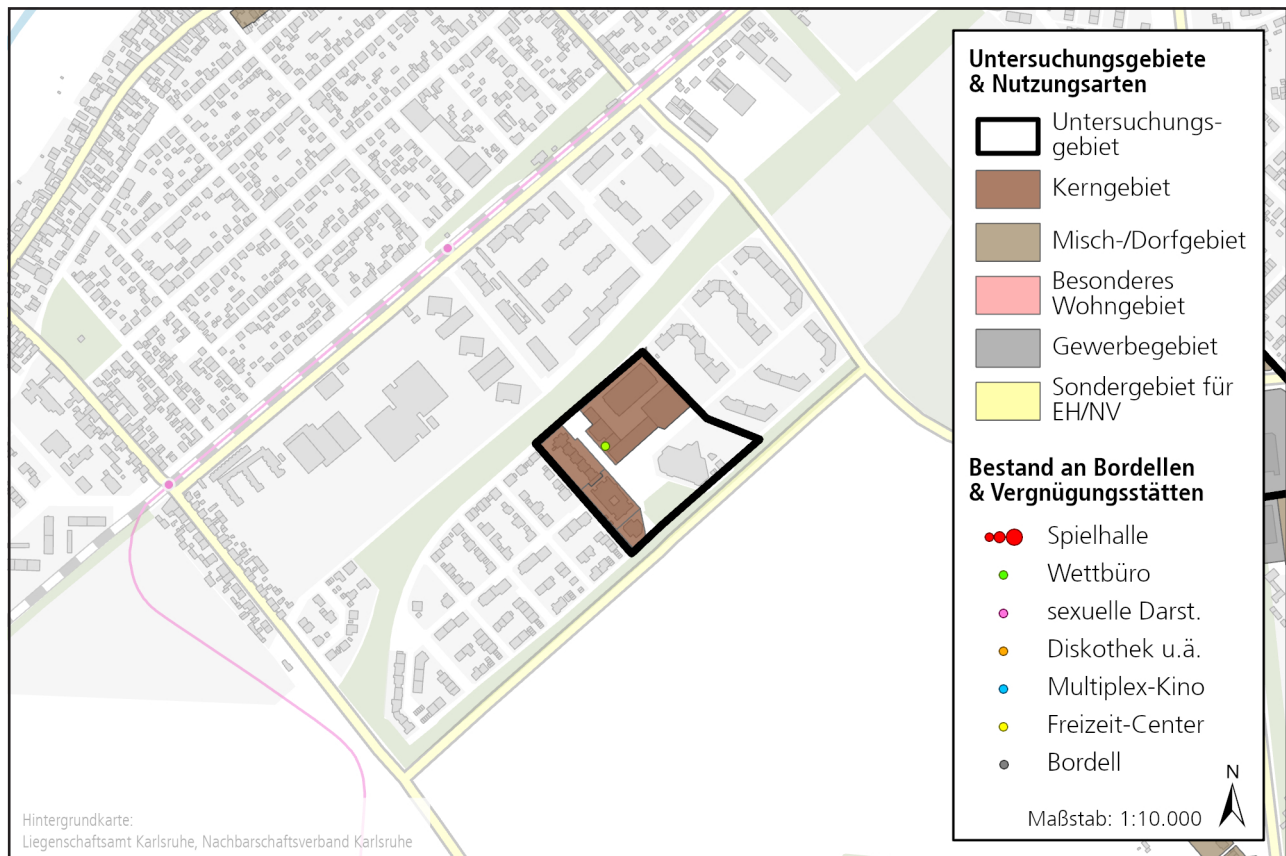


Abb. 33: Untersuchungsgebiet Neues Zentrum Neureut.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Im Untersuchungsgebiet haben in Ansätzen bereits Trading-Down-Effekte begonnen. Die kurze aber vorhandene Auflage sollte für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorgehalten werden. Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs und Bordelle sollten daher nur ausnahmsweise zugelassen und im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte mit den umgebenden Wohngebieten im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Priorität 1

Beim Gebiet handelt es sich um ein Kerngebiet, in dem bereits Trading-Down-Effekte eingesetzt haben. Eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte unbedingt verhindert werden.

7.6 Nördliche Südstadt

Lage und Profil

Die Südstadt ist der Schmelztiegel Karlsruhes. In keinem anderen Stadtteil ist die Bevölkerung kulturell so durchmischt wie in diesem. Auch die Bevölkerungsdichte ist hier höher als überall sonst in Karlsruhe. Für einen großen Teil der Südstadt, darunter nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet, soll eine „Soziale Erhaltungssatzung“ aufgestellt werden, die eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung verhindern soll. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im März 2021. Flankierend wurde ein besonderes Vorkaufrecht für das Gebiet „Alte Südstadt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im März 2021. Die Baustruktur ist geprägt von gründerzeitlichen Mietshäusern, von denen einige unter Denkmalschutz stehen.

Der Untersuchungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich der Karlsruher Südstadt, etwa hundert Meter von der Innenstadt entfernt und umfasst alle Straßenzüge zwischen der Ettlinger Straße im Westen, der Baumeisterstraße im Norden, der Rüppurrer Straße im Osten und dem Grünzug im Süden, mit dem Werderplatz in der Mitte. Die genannten Straßen werden dabei explizit nicht vertieft untersucht. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Stadthistorie (Ettlinger Straße: Via Triumphalis), ihrer unmittelbaren Angrenzung an das Staatstheater

(Baumeisterstraße), beziehungsweise ihrer Bedeutung als wichtige Einfallstraße in die Stadt (Rüppurrer Straße) werden diese Straßen als generell nicht geeignet für Vergnügungsstätten angesehen.

Um den Werderplatz selbst befinden sich zahlreiche Restaurants und Bars, mehrere Bekleidungsgeschäfte, ein Nahversorger, mehrere Lebensmittelgeschäfte, eine Drogerie, eine Bank sowie niedergelassene Ärzte. Die Erdgeschosszone ist vollständig durch Läden oder Dienstleister besetzt. Der Werderplatz stellt damit das unangefochtene Zentrum der Südstadt dar. Der Werderplatz fungiert zudem als zentraler Begegnungsort der Südstadt, ist allerdings auch mit sozialen Problemlagen und den daraus resultierenden Folgekonflikten konfrontiert. Dieser Situation wird mit einem Alkoholkonsumverbot in den Sommermonaten sowie einer starken Präsenz von Ordnungs- und Sozialarbeitskräften entgegengewirkt.

Die Erdgeschosszonen im weiteren Untersuchungsgebiet sind häufig mit kleinen Dienstleistungsunternehmen besetzt, in den meisten Gebäuden wird aber auch im Erdgeschoss gewohnt.

Im Gebiet gibt es zwei Wettbüros und das Programmkino „Schauburg“, das trotz mehrfacher Auszeichnung für seine kulturell hochwertige Programmgestaltung aufgrund seiner drei Vorführsäle und knapp 700 Sitzplätze ebenfalls eine Vergnügungsstätte darstellt.

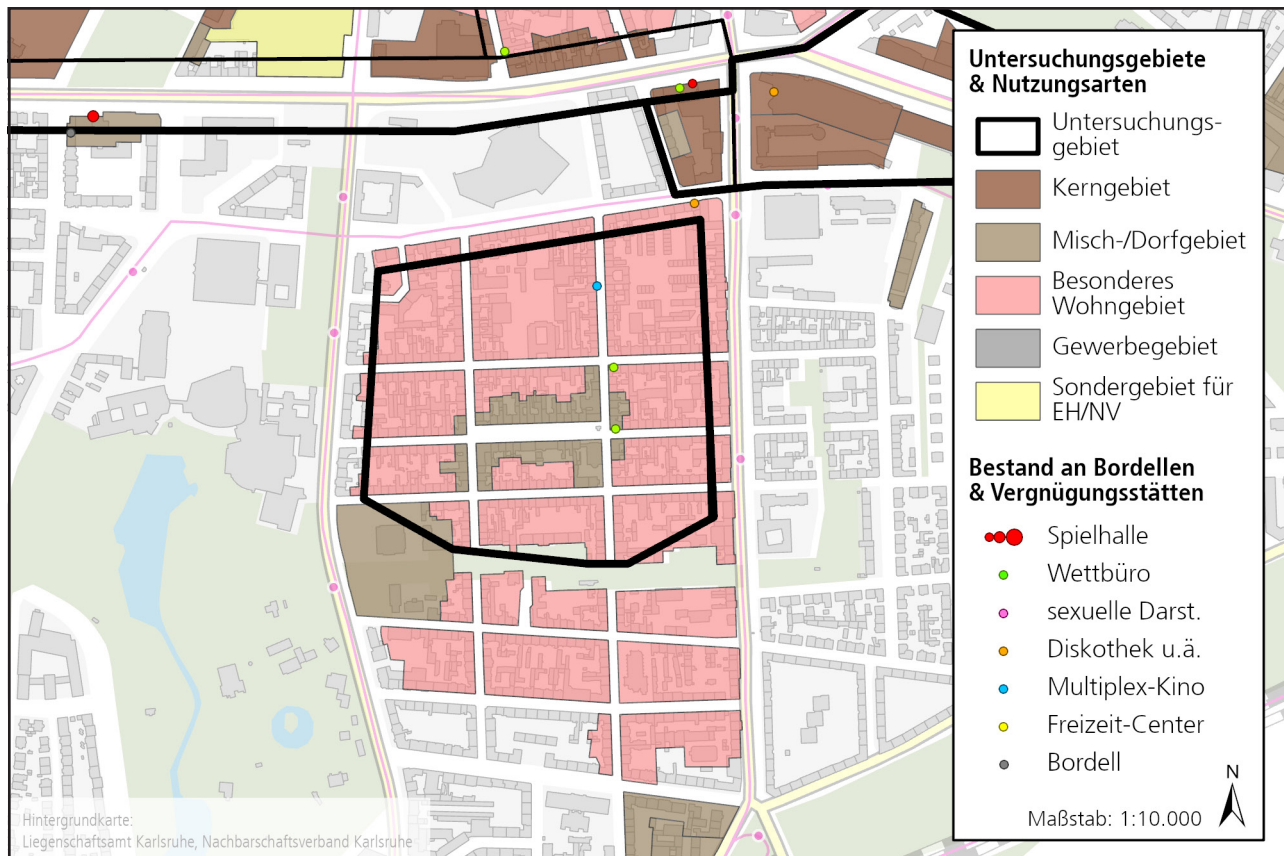


Abb. 34: Untersuchungsgebiet Nördliche Südstadt.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Das Gebiet ist verkehrlich insofern gut erschlossen, als dass es von Hauptverkehrsstraßen umschlossen wird und diese auch von Straßenbahnen in hoher Frequenz befahren werden. Das Innere des Gebiets hat dagegen einen sehr introvertierten Charakter. Bei den Straßen handelt es sich ausnahmslos um Einbahnstraßen, an Parkmöglichkeiten existiert ein Parkhaus im Westen der Luisenstraße, ansonsten existieren ausschließlich Parkplätze im Straßenraum, die bereits von Anwohnern hart umkämpft sind. Anziehungspunkte innerhalb des Gebiets werden daher vor allem zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Da es sich bei dem Gebiet bauplanungsrechtlich um ein Mischgebiet beziehungsweise ein besonderes Wohngebiet handelt, sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Tatsache macht das Gebiet insbesondere für Spielhallen weniger interessant. Gegen Spielhallen spricht auch, dass die normalerweise präferierte gute Sicht- und Erreichbarkeit im Gebiet nur sehr eingeschränkt gegeben ist.

Das Gebiet ist äußerst dicht bebaut. Daher ist es für solche Arten von Vergnügungsstätten weniger gut geeignet, die in der Regel einen großen Flächenbedarf haben, wie zum Beispiel Freizeit-Center.

Ein großer Pluspunkt und sicherlich der Grund für die beiden existierenden Wettbüros im Gebiet ist dagegen die außerordentlich hohe Bevölkerungsdichte. Auch mit einem nur geringen Einzugsbereich kann sich der Betrieb einer Vergnügungsstätte durchaus lohnen – das gilt insbesondere für den Werderplatz, da dieser häufig und von einer großen Zahl der umliegenden Bewohnerschaft aufgesucht wird.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 750 aus dem Jahr 2004 regelt die „Hinterhofsituation“ zwischen Baumeister- und Marienstraße. Er setzt Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe, die den Verkauf oder den Verleih pornografischer Artikel zum Gegenstand haben und Vergnügungsstätten als nicht zulässig fest und regelt zusätzlich die Art und Größe von Werbeanlagen.

Das gesamte restliche Untersuchungsgebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 622 aus dem Jahr 1986 abgedeckt, der Aussagen zur Art der baulichen Nutzung trifft, aber ansonsten keine weiteren Festsetzungen festschreibt. Um den Werderplatz kann von einem gewerblich geprägten Mischgebiet ausgegangen werden, in dem somit (nicht-kerngebietstypische) Vergnügungsstätten generell zulässig sind.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Die „Soziale Erhaltungssatzung“, die in den nächsten Monaten erarbeitet werden soll, kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie aufwendige Modernisierungen in Wohngebäuden unterbinden, wodurch Verdrängungs- und Mieterhöhungsmechanismen entgegengewirkt wird. Im gesamten Gebiet sollten deshalb die Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die häufig eine Verschiebung von Boden- und Mietpreisen auslösen: Spielhallen und Wettbüros.

Der Werderplatz ist sehr gut angenommen und kann aufgrund des sehr gemischten Angebots und Klientels als resilient gegenüber Vergnügungsstätten angenommen werden. Um eine Überformung zu verhindern, sollten Vergnügungsstätten trotzdem nur ausnahmsweise zugelassen werden. Um das Stadtbild nicht negativ zu beeinträchtigen und die Auflage nicht zu unterbrechen sollte zudem über eine Gestaltungssatzung (Werbeanlagen, Beklebung, Milchglas) das Einfügen in die Auflage sichergestellt beziehungsweise Vergnügungsstätten in der Auflage ausgeschlossen werden. Die Eckgebäude über die Wilhelm- und die Marienstraße hinweg werden hierbei als Teil des Werderplatz betrachtet.

Mit Ausnahme des Werderplatzes wird im Gebiet überwiegend gewohnt. Vergnügungsstätten, die in der Regel große Lärmkonflikte erzeugen – Diskotheken/ Clubs und Multiplex-Kinos – sollten daher im übrigen Gebiet ausgeschlossen werden.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Priorität 2

Für die meisten Arten von Vergnügungsstätten ist das Gebiet nur von untergeordneter Bedeutung. Hinzu kommt, dass im Gebiet kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Nichtsdestotrotz ist das Gebiet für Betreiber nicht uninteressant. Eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten ist daher nicht auszuschließen.

7.7 Karlstraße (Südweststadt)

Lage und Profil

Die Karlstraße ist eine stark befahrene Straße, die aus der westlichen Innenstadt in Nord-Süd-Richtung durch die Südweststadt hindurch nach Beiertheim führt. Die Untersuchung beschränkt sich auf den Bereich zwischen der Kriegsstraße und dem Kolpingplatz. Nördlich der Kriegsstraße beginnt die Karlsruher Innenstadt, die ein eigenes Untersuchungsgebiet darstellt. Südlich des Kolpingplatzes ändert sich die Nutzungsstruktur – der Wohnanteil steigt und auch im Erdgeschoss wird überwiegend gewohnt.

Auch wenn die Südweststadt flächendeckend gut versorgt ist, nimmt die hier untersuchte nördliche Karlstraße eine Sonderstellung ein. Hier befinden sich unter anderem ein Edeka und ein Penny, mehrere Drogerien, Bäckereien, Bankfilialen, Restaurants, Cafés und Bars sowie eine große Anzahl an personenbezogenen Dienstleistungen. Auch die Versorgung mit Gütern, die über den periodischen Bedarf hinausgehen, wie Elektronik, Haushaltsgeräte und Bekleidung, ist gegeben.

Da es sich bei dem Gebiet um eine Straße handelt, ist sie mit dem PKW leicht zu erreichen. Parkmöglichkeiten sind jedoch rar. Es existieren straßenbegleitende Parkplätze in der Karlstraße selbst und in umgebenden Straßen, die jedoch hart umkämpft sind. Öffentliche

Parkhäuser oder Tiefgaragen sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Durch die Karlstraße führen mehrere Straßen- und Stadtbahnlinien, im Gebiet selbst befinden sich drei Haltestellen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist somit sehr hoch.

Im Gebiet existieren drei Vergnügungsstätten – zwei Spielhallen und ein Wettbüro. Das Wettbüro befindet sich zentral im Gebiet, zwischen Augustastraße und Jollystraße. Die Spielhallen sind dagegen ganz im Norden verortet, in unmittelbarer Nähe zur Kriegsstraße; eine dritte Spielhalle ist in Richtung der Kriegsstraße ausgerichtet (und damit nicht mehr Teil des Untersuchungsgebiets) und befindet sich weniger als 100 Meter von den beiden anderen Spielhallen entfernt. Am Südende etwas außerhalb des Gebiets ist die „Church-Chill's Sportsbar“ zu finden, die mit „Billard, Poker, Snooker, Live-TV, Darts, Kicker“ wirbt. Die Bildergalerie legt nahe, dass es sich auch bei ihr um eine Vergnügungsstätte (der Unterart Freizeit-Center) handelt.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Aufgrund der Breite der Straße und der damit verbundenen guten Sichtbarkeit sowie des hohen Pkw- und Passantenaufkommens ist das Gebiet insbesondere für Spielhallen und Wettbüros äußerst interessant. Die große Exposition wirkt dagegen auf potenzielle Besucher von Swingerclubs abschreckend.

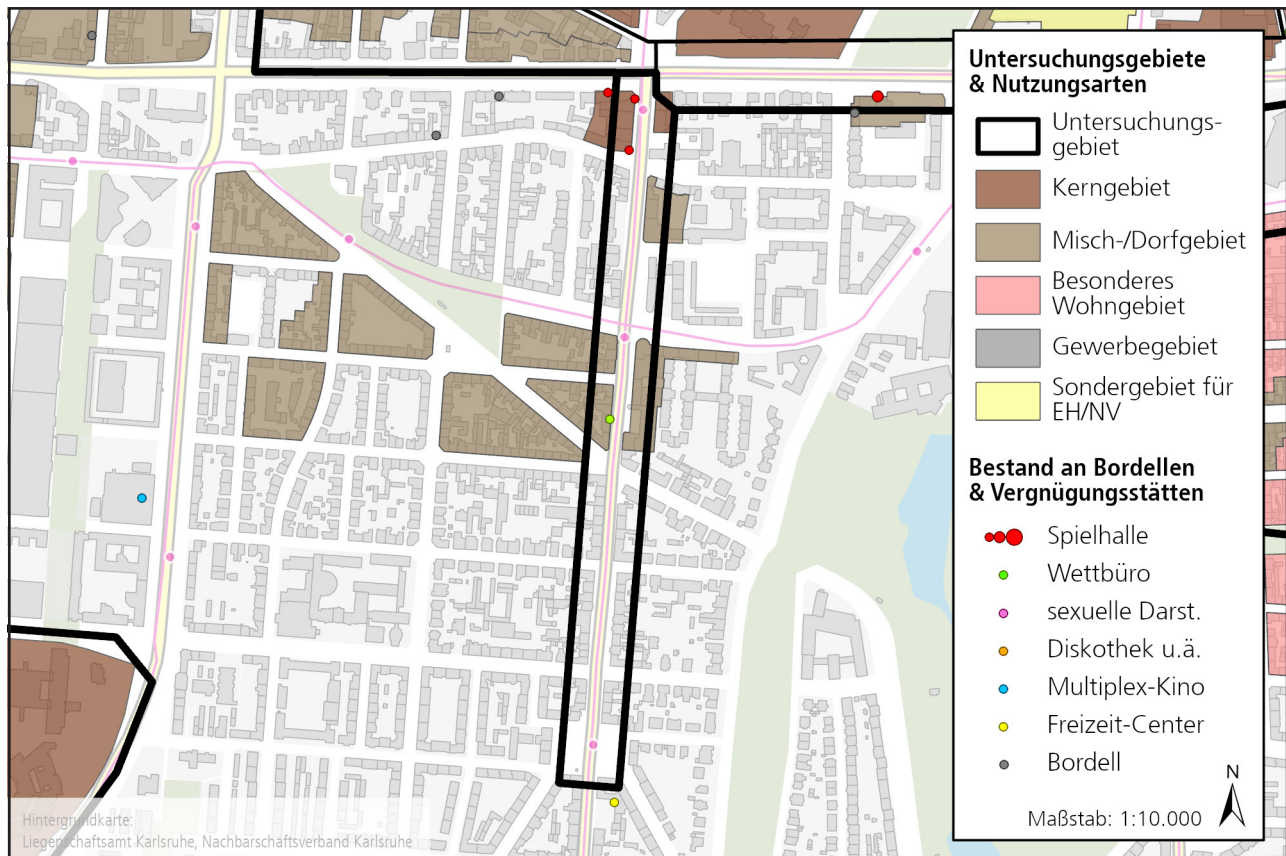


Abb. 35: Untersuchungsgebiet Karlstraße.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Für Swingerclubs ist das Gebiet damit ungeeignet.

Bei der Bestandsbebauung handelt es sich überwiegend um gründerzeitliche Stadthäuser und Ersatzneubauten in ähnlicher Kubatur. Multiplex-Kinos, Diskotheken und die meisten Arten von Freizeit-Centern werden daher am benötigten Platzbedarf scheitern.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 563 (1980) gilt für den Bereich ganz im Norden des Gebiets und setzt ein Kerngebiet fest. Nr. 612 (1985) setzt entlang der Karlstraße für den Bereich zwischen Garten- und August-Dürr-Straße ein Mischgebiet fest. Der Rest des Gebiets ist durch den Bebauungsplan Nr. 614 (1985) abgedeckt, der es als allgemeines Wohn- und als Mischgebiet festsetzt.

Der Grund, warum sich bislang nur wenige Vergnügungsstätten entlang der Karlstraße angesiedelt haben, wird in der momentanen baurechtlichen Situation liegen. Der überwiegende Teil des Gebiets ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt; Vergnügungsstätten sind dort nicht zulässig. Nur etwa ein Viertel des Gebiets ist Mischgebiet (dort befindet sich das Wettbüro), nur etwa 5 Prozent Kerngebiet (dort befinden sich die drei Spielhallen)

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Um das Gebiet nicht zu überformen, sollten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten der Unterarten Spielhalle, Wettbüro, Betrieb mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter und Swingerclubs sollten nur in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und dem ersten Obergeschoss zugelassen werden, da sie sich in der Regel nicht in das Stadtgefüge einfügen, sondern Fremdkörper in der Erdgeschosszone darstellen.

Aufgrund der Tatsache, dass in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird, sollten Vergnügungsstätten, die in der Regel Lärmkonflikte auslösen, im Gebiet ausgeschlossen werden: Diskotheken und Kinos.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nur ganz im Norden (im Kerngebiet) zulassungsfähig. Um Konflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden und die Aufwertung der Kriegsstraße im Zuge der „Kombilösung“ nicht zu gefährden, sollten Bordelle dort ausgeschlossen werden.

Priorität 2

Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten, insbesondere im Kerngebiet, ist nicht auszuschließen. Da Vergnügungsstätten aber nur in wenigen Bereichen des Gebiets momentan bauplanungsrechtlich zulässig sind, ist der Handlungsbedarf nicht prioritär.

7.8 Herrenalber Straße – Tulpenstraße (Rüppurr)

Lage und Profil

Rüppurr liegt im Süden von Karlsruhe, nur ungefähr einen Kilometer von der Ettlinger Kernstadt entfernt. Bei Rüppurr handelt es sich um ein ehemaliges Straßendorf, das im frühen 20. Jahrhundert nach Eingemeindung zur Stadt Karlsruhe stark erweitert wurde.

Das Zentrum Rüppurrs – und damit das Untersuchungsgebiet – liegt zentral im Stadtteil, im Umfeld der Kreuzung Herrenalber Straße – Tulpenstraße. Es umfasst Teile der Herrenalber, Tulpen-, Pfauen-, Arndt-, Rastatter und Lange Straße. Die Baustruktur ist überwiegend kleinteilig und dörflich.

Im Zentrum sind neben einem Discounter (Netto) unter anderem ein Bio- und ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, drei Bankfilialen, mehrere Restaurants und Imbisse, aber auch mehrere Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs angesiedelt, außerdem befindet sich eine Musikschule im Gebiet. Auf dem Platz vor der Christkönigskirche findet ein Wochenmarkt statt. Vergnügungsstätten existieren bislang im Gebiet nicht.

Das Untersuchungsgebiet ist mit dem PKW

hervorragend zu erreichen. Die Herrenalber Straße läuft durch das Gebiet und führt nach Norden auf direktem Weg zur „Südtangente“ und zum Karlsruher Hauptbahnhof und nach Süden zur Autobahn 5 und ins Ettlinger Stadtzentrum. Für Kurzparker stehen kostenfreie Stellplätze südlich der Kirche bereit; straßenbegleitendes Parken ist zudem fast überall gestattet. In Nord-Süd-Richtung verläuft eine S-Bahn-Trasse, die mit hoher Frequenz befahren wird. Die Haltestelle Tulpenstraße befindet sich im Gebiet.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Gebäude, die von der Herrenalber Straße gut einzusehen und einfach zu erreichen sind, sind für Betreiber der meisten Arten von Vergnügungsstätten äußerst interessant. Die rückwärtigen Lagen aufgrund geringer Sichtbarkeit dagegen eher uninteressant. Kinos und Diskotheken dürften am benötigten Platzbedarf scheitern.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 627 aus dem Jahr 1987 setzt das historische Straßendorf als Mischgebiet fest. Der Rest des Gebiets ist großteils durch den Bebauungsplan Nr. 614 aus dem Jahr 1985 abgedeckt. Entlang der Pfauenstraße und südlich davon setzt er ein allgemeines

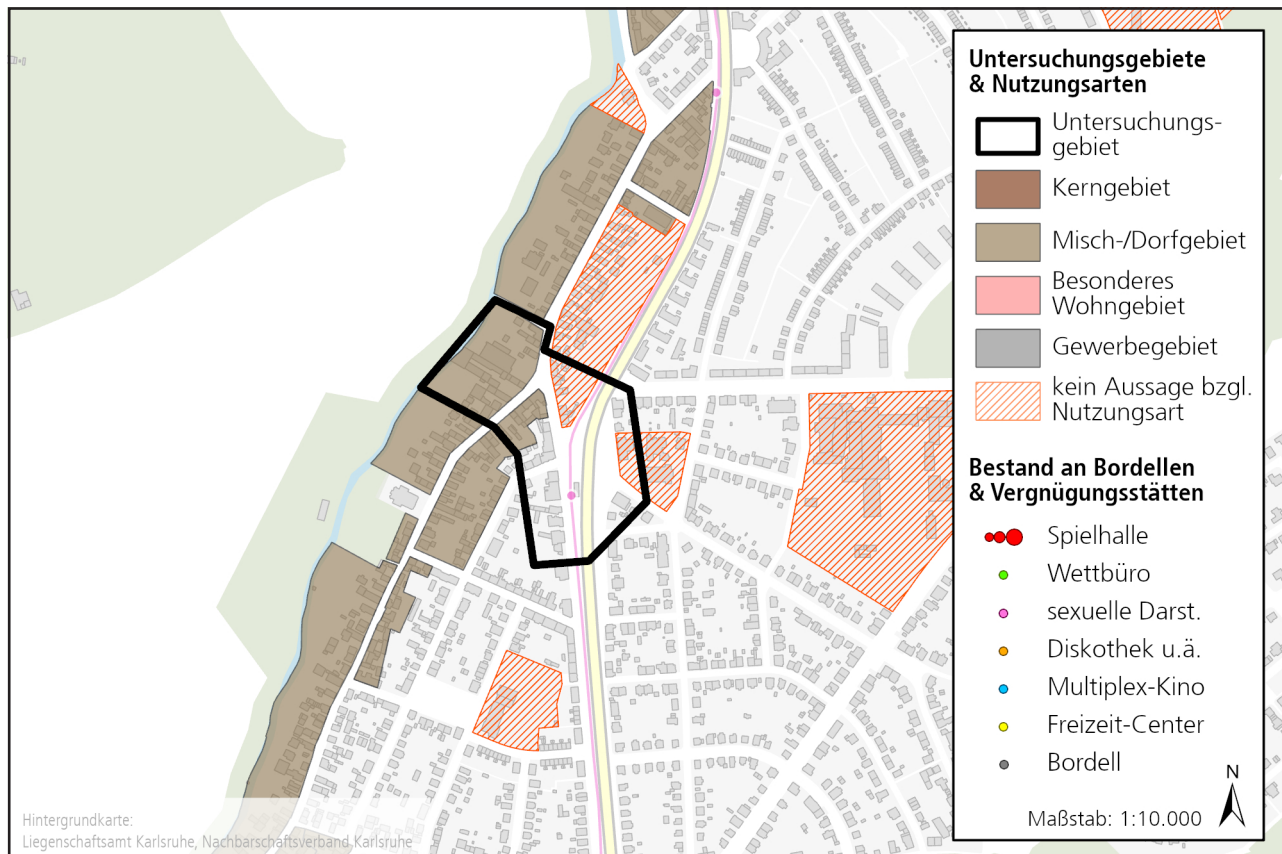


Abb. 37: Untersuchungsgebiet Herrenalberstraße – Tulpenstraße. Die Darstellung der Nutzungsarten im Gebiet wurde in Teilen nach eigener Einschätzung vorgenommen. Die tatsächliche Zu- oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens muss dort nach § 34 BauGB bestimmt werden.

Wohngebiet fest, östlich der Herrenalber Straße ein reines Wohngebiet. Die Christkönigskirche und ein kleiner Bereich unmittelbar nördlich davon ist nicht genauer bestimmt (dort befindet sich mittlerweile der Biomarkt), ebenso der Bereich nördlich der Tulpenstraße zwischen Herrenalber und Rastatter Straße. Die Zu- oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens muss dort daher nach § 34 BauGB bestimmt werden.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Das Gebiet ist intakt aber relativ klein. Um die vorhandenen Angebote an Einzelhandel und Dienstleistungen nicht zu gefährden, sollten Vergnügungsstätten nur im ersten Obergeschoss, in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und in rückwärtigen Lagen zugelassen werden. Von dieser Regelung sollten Freizeit-Center und Tanzlokale ausgenommen werden, da von ihnen in der Regel keine großen städtebaulichen Störungen ausgehen. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten im Gebiet aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Entlang der wichtigen Einfallstraße Herrenalber Straße sollten Vergnügungsstätten mit Hinblick auf das Stadtbild ausgeschlossen werden. Um das historische Ortsbild im übrigen Gebiet zu bewahren, sollten dort spezifische Anforderungen zur äußeren Gestaltung (Werbung, Beklebung, Milchglas) formuliert werden.

Priorität 2

In dem für Vergnügungsstättenbetreiber interessantesten Bereich – entlang der Herrenalber Straße – sind Vergnügungsstätten momentan nicht zulässig beziehungsweise die Zulässigkeit müsste dort nach § 34 bestimmt werden. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Mischgebiet ist unwahrscheinlich. Es besteht daher kein dringender Handlungsbedarf.

7.9 Elsässer Platz und Neues Zentrum (Knielingen)

Lage und Profil

Der Karlsruher Stadtteil Knielingen befindet sich im Nordwesten von Karlsruhe, etwa 5 Kilometer von der Innenstadt und 1,5 Kilometer vom Rhein entfernt.

Das Untersuchungsgebiet ist zweigeteilt: Untersucht wird zum einen der Bereich um den Elsässer Platz mit seiner kleinteiligen historischen Struktur und zum anderen die etwa einen Kilometer nordöstlich gelegene Konversionsfläche, deren Bebauungsplan 2009 aufgestellt wurde und die seitdem entwickelt wird. Beide Bereiche sind recht gut erschlossen. Mit dem PKW sind es ungefähr 10 Minuten bis zur Innenstadt, außerdem sind beide Bereiche mit Tram beziehungsweise Straßenbahn zu erreichen.

Der historische Bereich (1) stellt das alte Zentrum Knielingens dar. Eine Laufreihe existiert in Ansätzen, mit mehreren Restaurants, zwei Imbissen, einer Apotheke, einem Fitness-Club, zwei Fahrschulen, einer Bankfiliale und mehreren Fachgeschäften. Östlich der Rheinbrückenstraße befinden sich zwei weitere Bankfilialen sowie ein Penny, der einzige Nahversorger. Im Süden des Gebietsteils ist eine Vergnügungsstätte, ein Wettbüro, verortet. Aufgrund städtebaulicher Mängel wurde 2017 „Alt-Knielingen Ortskern“ zum

städtebaulichen Sanierungsgebiet erklärt, unter anderem mit dem Ziel, die zentralen Plätze, die Stadtteileingänge und das Nahversorgungszentrum aufzuwerten.

Bereich (2) liegt etwa einen Kilometer nordöstlich des historischen Zentrums. Die städtebauliche Erweiterung wurde vor allem zur Schaffung von Wohnraum geplant und ausgeführt, aber auch um Knielingen besser mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Neben einem Wohnblock und einer großen Kita befinden sich ein Edeka, eine Drogerie, eine Bäckerei und eine Apotheke unter einem Dach, in einem separaten Gebäude außerdem ein Brauhaus und Restaurant.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Bereich (1) ist seiner Lage und seinem Einflussbereich entsprechend angenommen. Eine gute Sichtbarkeit, die insbesondere für Spielhallen und Wettbüros interessant ist, ist mit Ausnahme des Eckgebäudes an der Rheinbrückenstraße (heute Sparkasse) allerdings nicht gegeben. Die Tatsache, dass im Gebiet bereits seit vielen Jahren ein Wettbüro existiert, spricht aber dafür, dass der Einflussbereich und die Nachfrage zumindest für ein einzelnes Wettbüro ausreichend groß sind.

Bereich (2) ist insbesondere für Spielhallen und Wettbüros sehr interessant. Die Lage an der vielbefahrenen Sudetenstraße verspricht eine gute

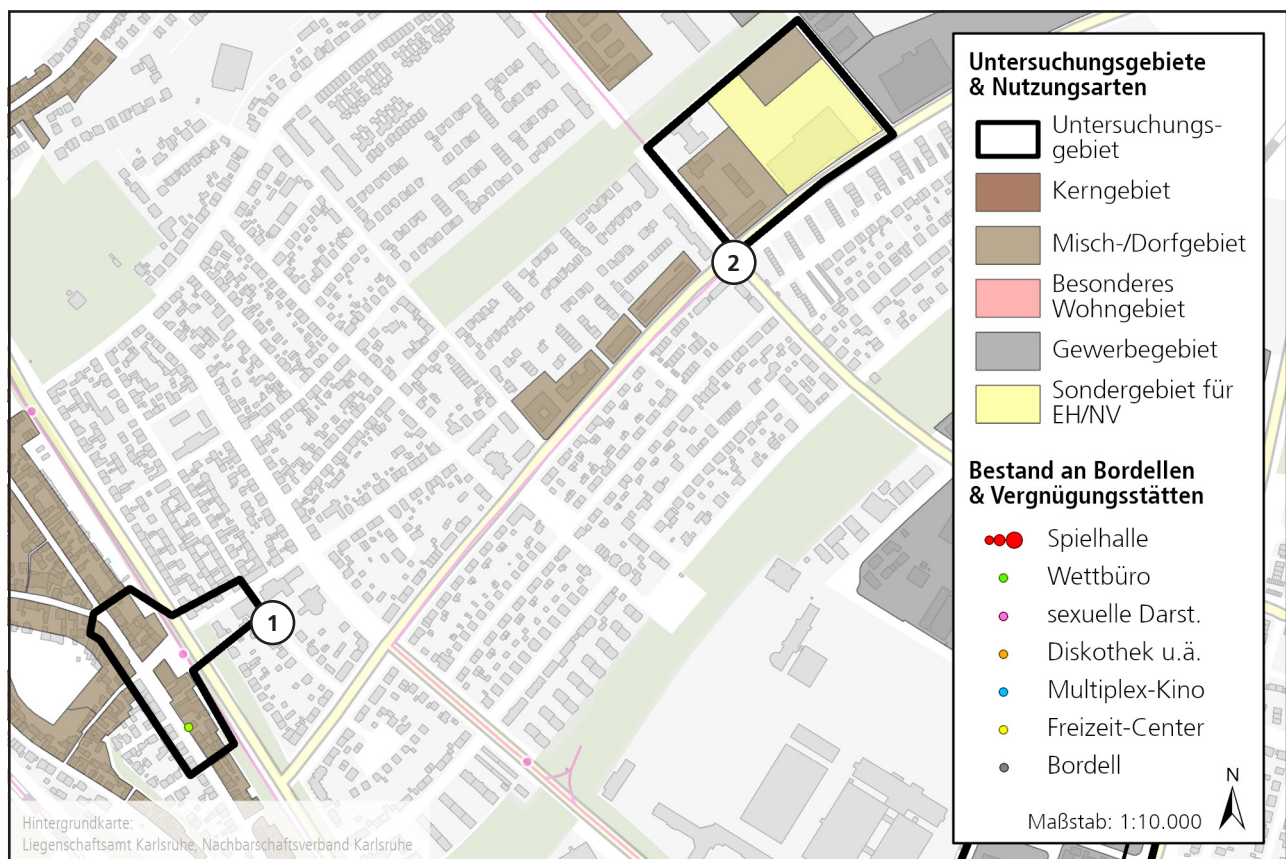


Abb. 38: Untersuchungsgebiet Elsässer Platz und Neues Zentrum.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Sichtbarkeit für potenzielle Kunden, der gebündelte Einzelhandel dient als Frequenzbringer.

Bestehende Bebauungspläne

Für Bereich (1) trifft der Bebauungsplan Nr. 614 Aussagen zur Nutzungsartenfestsetzung. Der Bereich östlich der Rheinbrückenstraße ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der Bereich westlich teilweise als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als Dorfgebiet.

Für Bereich (2) treffen die Bebauungspläne Nr. 788 (2009) und Nr. 852 (2017) Aussagen. Der Untersuchungsbereich ist in Sondergebiete und Mischgebiete unterteilt. Im gesamten Bereich sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Bereich (1) ist intakt, aber sehr klein. Um die vorhandenen Angebote an Einzelhandel und Dienstleistungen nicht zu gefährden, sollten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise und nur im ersten Obergeschoss, in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und in rückwärtigen Lagen zugelassen werden. Von

dieser Regelung sollten Freizeit-Center und Tanzlokale ausgenommen werden, da von ihnen in der Regel keine großen städtebaulichen Störungen ausgehen und sie zur Belebung des Ortskerns beitragen können. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Um das Ortsbild zu bewahren, sollten darüber hinaus spezifische Anforderungen zur äußeren Gestaltung (Werbung, Beklebung, Milchglas) formuliert werden.

Die Sudetenstraße stellt die Einfallstraße nach Knielingen aus nördlicher Richtung dar. Eine Beeinträchtigung des Stadtbilds sollte vermieden werden. In Bereich (2) sollten daher Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter und Bordelle ausgeschlossen werden. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bordelle sind in beiden Bereichen nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Priorität 2

Im historischen Bereich besteht eine geringfügige Gefahr einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten. In der Konversionsfläche sind Vergnügungsstätten momentan nicht zulässig.

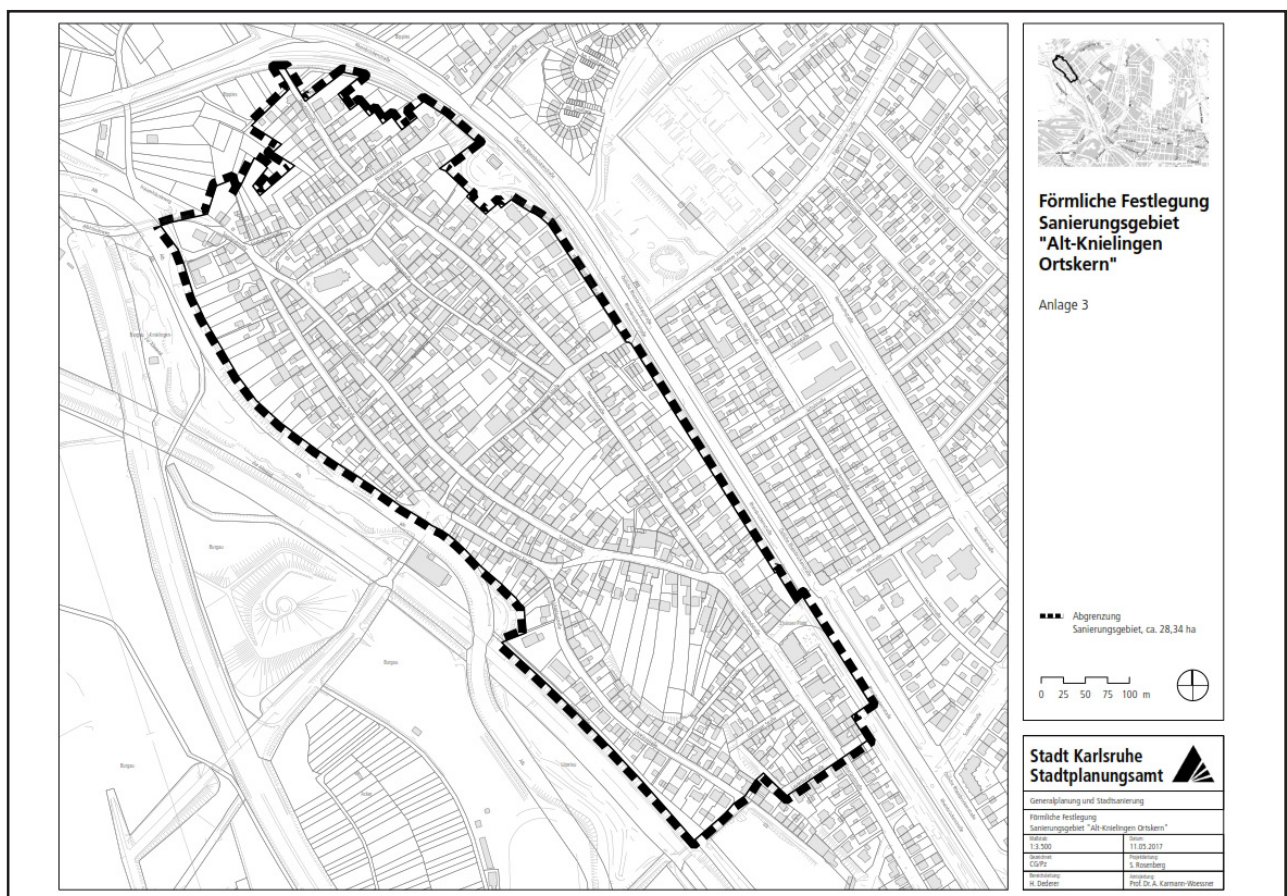


Abb. 39: Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Alt-Knielingen Ortskern“

7.10 Karlsruher Straße (Hagsfeld)

Lage und Profil

Hagsfeld befindet sich im Nordosten von Karlsruhe. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Karlsruher Straße von dem Nordende der Brücke (Höhe Waldeckstraße) bis zum Lindenplatz und in die angrenzenden Straßen hinein. Das Gebiet besitzt einen sehr dörflichen Charakter. Es existieren kaum Gebäude mit mehr als zwei Geschossen und Dach.

Im Gebiet gibt es unter anderem zwei Bankfilialen, drei Bäckereien beziehungsweise Konditoreien, eine Metzgerei, verschiedene personenbezogene Dienstleistungen und einige wenige spezialisierte Fachgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen, außerdem das Bürgerbüro Ost. Vollsortimenter oder Discounter existieren im Gebiet nicht, ebenso wenig Vergnügungsstätten. Ein bordellartiger Betrieb (Terminwohnung) hat sich in unmittelbarer Nähe des Gebiets angesiedelt.

Das Gebiet ist verkehrlich gut angebunden. Bis zur Karlsruher Innenstadt sind es mit dem PKW etwa 10, bis zur Autobahn sogar nur 5 Minuten. Straßenbegleitendes Parken ist großteils möglich, öffentliche Parkhäuser oder Tiefgaragen existieren dagegen nicht. Das Gebiet selbst wird durch die Buslinien 31 und 32 befahren, der Bahnhof Hagsfeld mit Anbindung an Straßenbahn, Tram und

Regionalzüge befindet sich unmittelbar südwestlich des Gebiets.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Weder im Untersuchungsgebiet noch im bewohnten Teil Hagsfelds insgesamt sind momentan Vergnügungsstätten zu finden. Durchgangsverkehr existiert im Gebiet nur in geringem Maße, ein Frequenzbringer von dem profitiert werden könnte existiert im Gebiet nicht. Vergnügungsstätten sind daher vor allem auf die umgebende Bewohnerschaft als Kundschaft angewiesen. Da Hagsfeld keine hohe Wohndichte aufweist, ist das Gebiet für Vergnügungsstätten wenig attraktiv.

Bestehende Bebauungspläne

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 614 aus dem Jahr 1985 abgedeckt. Neuere Bebauungspläne existieren nicht. Das Gebiet ist in Teilen als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als Dorfgebiet festgesetzt.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Im Gebiet wird überwiegend gewohnt, auch im Erdgeschoss. Um die wenigen vorhandenen

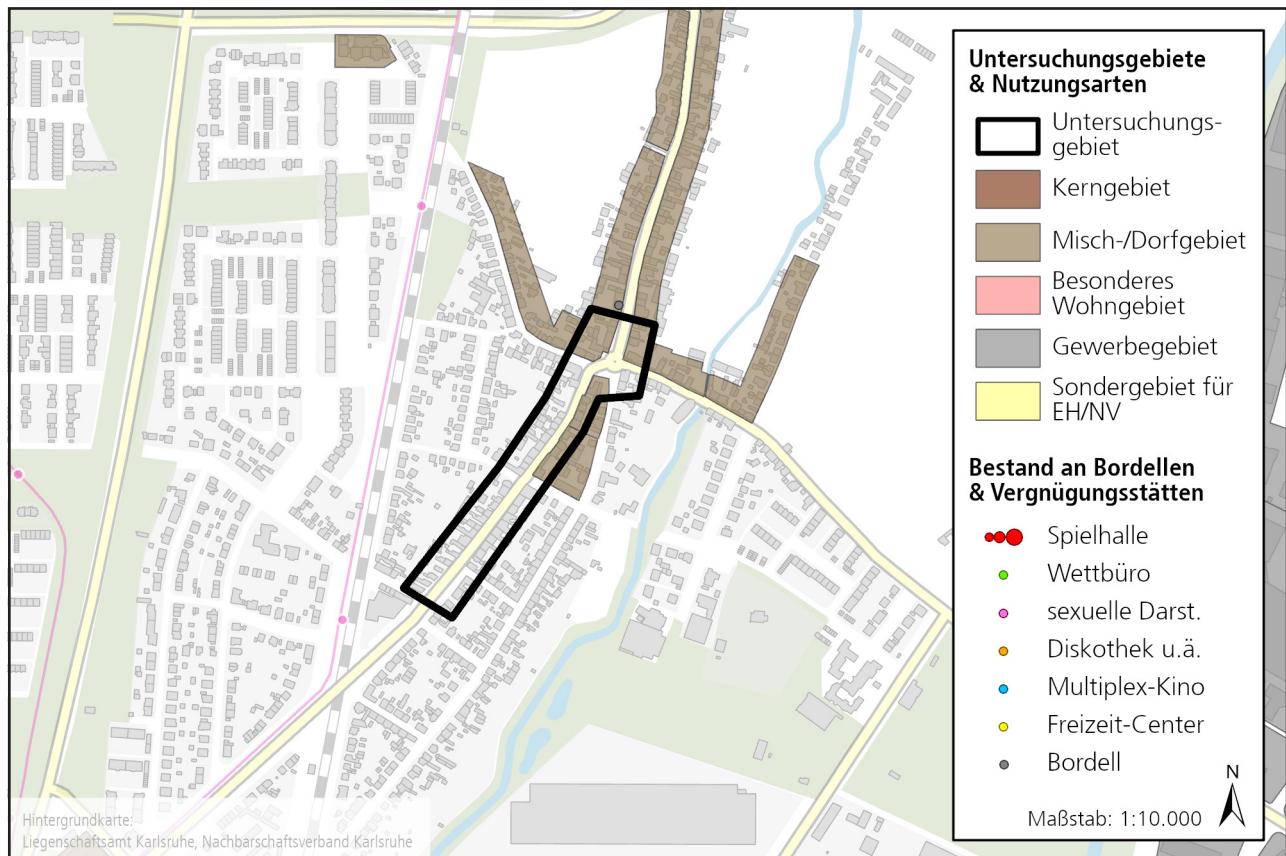


Abb. 40: Untersuchungsgebiet Karlsruher Straße.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Angebote an Einzelhandel und Dienstleistungen nicht zu gefährden, sollte die Erdgeschosszone diesen Nutzungsarten vorbehalten bleiben. Vergnügungsstätten sollten daher nur im ersten Obergeschoss, in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und in rückwärtigen Lagen zugelassen werden. Von dieser Regelung sollten Freizeit-Center und Tanzlokale ausgenommen werden, da von ihnen in der Regel keine großen städtebaulichen Störungen ausgehen und sie zur Belebung des Ortskerns beitragen können. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten im Gebiet aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Um das Ortsbild zu bewahren, sollten spezifische Anforderungen zur äußeren Gestaltung (Werbung, Beklebung, Milchglas) formuliert werden.

Priorität 2

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Untersuchungsgebiet ist sehr unwahrscheinlich, es besteht daher kein dringender Handlungsbedarf.

7.11 Zentrum Grötzingen

Lage und Profil

Grötzingen ist ein im Osten liegender Stadtteil Karlsruhes mit circa 9.250 Einwohnern, der 1974 zu Karlsruhe eingemeindet wurde. Kern des Stadtteils bildet das Rathaus mit seinem autofreien Rathausplatz. Der Ortskern von Grötzingen ist charakterisiert durch den ablesbaren Verlauf der historischen Straßenzüge und der angrenzenden historischen Bebauung. Diese bildet durch die überwiegend geschlossene Bauweise eine klare Grenze zum öffentlichen Straßenraum. Der historisch gewachsene Ortskern weist außerdem eine Vielzahl an Fachwerkhäusern, denkmalgeschützten Gebäuden auf. Einige Gebäude stehen allerdings seit vielen Jahren leer und sind sichtbar verwahrlost.

Um den Rathausplatz sind eine Bäckerei, eine Metzgerei und zwei Bankfilialen angesiedelt, außerdem einige wenige spezialisierte Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Abgesehen von einem Imbiss gibt es keine Gastronomie im Gebiet. Nahversorger befinden sich erst in einigen hundert Metern Entfernung.

Erschlossen wird Grötzingen vor allem über die B 10, welchen nach Osten in einem Umgehungstunnel unter dem Ort durchgeleitet wird, sowie über die westlich verlaufende B 3. Der Bahnhof mit S-Bahn-Haltestelle liegt etwa 100 Meter vom Untersuchungsgebiet entfernt.

Im Oktober 2019 wurde das Sanierungsgebiet Grötzingen Ortsmitte beschlossen, welches den Bereich städtebaulich aufwerten soll. Das Sanierungsgebiet umfasst circa 17 ha zwischen dem Bahnhof und dem Laubplatz. Um das bestehende Ortsbild zu schützen, wird aktuell eine Gestaltungssatzung erarbeitet. Die Gestaltungssatzung umfasst nahezu den gesamten Teil des Untersuchungsgebietes.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Weder im Untersuchungsgebiet noch in Grötzingen insgesamt sind momentan Vergnügungsstätten zu finden. Im Gebiet herrscht kein Durchgangsverkehr und es existiert kein Frequenzbringer von dem profitiert werden könnte, so dass Vergnügungsstätten vor allem auf die umgebende Bewohnerschaft als Kundschaft angewiesen sind. Da Grötzingen keine hohe Wohndichte aufweist ist das Gebiet für Vergnügungsstätten wenig attraktiv.

Bestehende Bebauungspläne

Der einzige das Untersuchungsgebiet betreffende Bebauungsplan Nr. 590 aus dem Jahr 1982 setzt den Südwesten des Untersuchungsgebiets als allgemeines Wohngebiet fest. Die Zu- oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens muss daher überall sonst nach § 34 BauGB bestimmt werden.

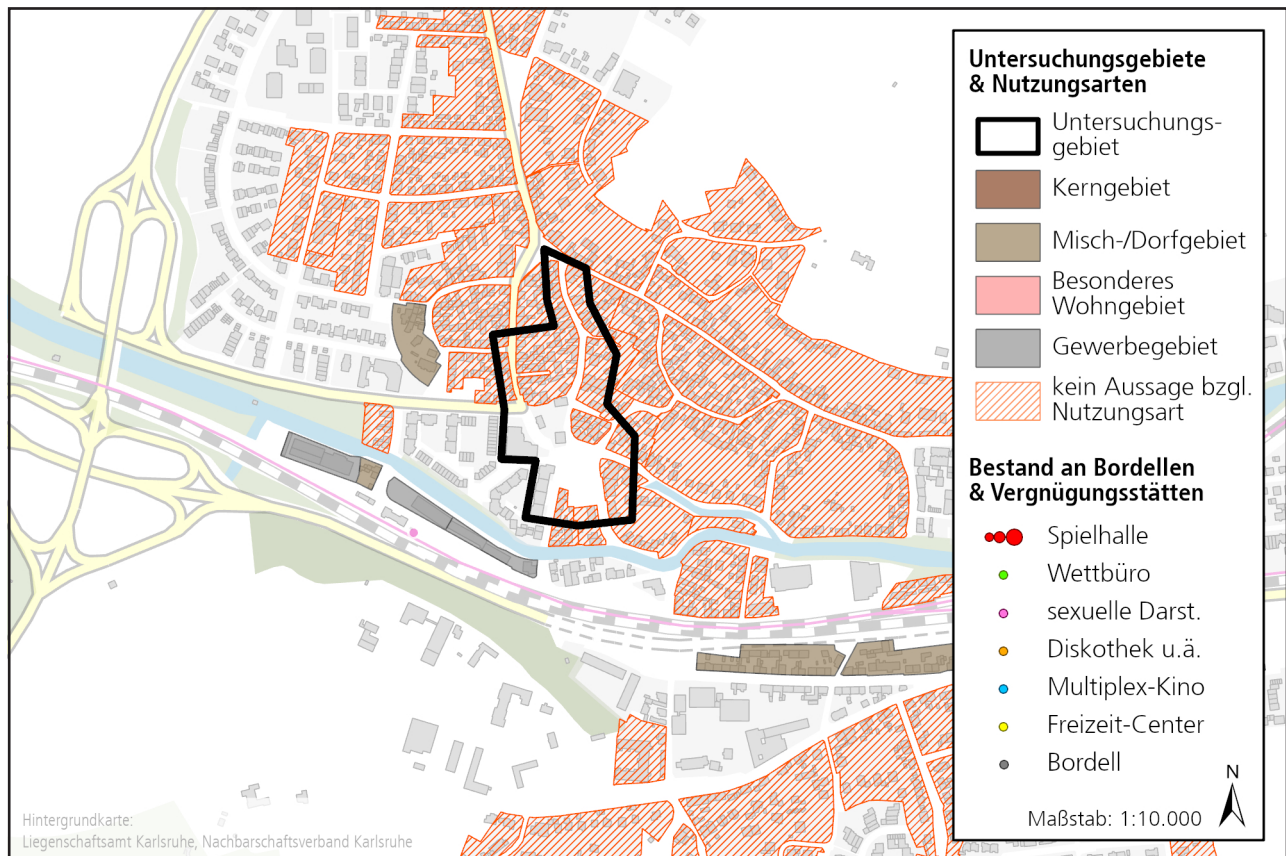


Abb. 41: Untersuchungsgebiet Zentrum Grötzingen. Die Darstellung der Nutzungsarten im Gebiet wurde in Teilen nach eigener Einschätzung vorgenommen. Die tatsächliche Zu- oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens muss dort nach § 34 BauGB bestimmt werden.

Ein Bebauungsplan (eine Gestaltungssatzung) wird momentan erarbeitet. Er soll Aussagen zu der äußeren Erscheinung der Gebäude, aber auch zu Vergnügungsstätten treffen.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Die Tatsache, dass das Gebiet als Sanierungsgebiet beschlossen wurde, macht deutlich, dass bereits heute große städtebauliche Mängel vorliegen.

Um die wenigen vorhandenen Angebote an Einzelhandel und Dienstleistungen nicht zu gefährden, sollte die Erdgeschosszone diesen Nutzungsarten vorbehalten bleiben. Vergnügungsstätten sollten daher nur im ersten Obergeschoss, in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und in rückwärtigen Lagen zugelassen werden. Von dieser Regelung sollten Freizeit-Center und Tanzlokale ausgenommen werden, da von ihnen in der Regel keine großen städtebaulichen Störungen ausgehen und sie zur Belebung des Ortskerns beitragen können. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung im Gebiet ausgeschlossen werden.

Um das Ortsbild zu bewahren, sollten – wie bereits in Planung – spezifische Anforderungen zur äußeren Gestaltung (Werbung, Beklebung, Milchglas) formuliert werden.

Priorität 2

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Untersuchungsgebiet ist unwahrscheinlich, es besteht daher kein dringender Handlungsbedarf.

7.12 Kirchplatz (Daxlanden)

Lage und Profil

Daxlanden ist der westlichste Stadtteil Karlsruhes und liegt ungefähr 3 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Ursprünglich ein Fischer- und Bauerndorf, änderte sich der Charakter des Ortes zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit dem Bau des Rheinhafens und wurde Arbeiterwohnort. Daxlanden wurde in den folgenden Jahrzehnten weit nach Süden erweitert und zählt heute etwa 12.000 Einwohner.

Der Daxlandener Kirchplatz liegt zentral im historischen Ortsgebiet. Der Bereich um ihn herum stellt das Zentrum Daxlandens und damit das Untersuchungsgebiet dar. Neben der Heilig-Geist-Kirche und der Grundschule Daxlanden sind hier zwei Apotheken, mehrere Restaurants, zwei Bäckereien und einige wenige spezialisierte Fachgeschäfte und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Der ehemals prominent platzierte Treff 3000 wurde nach Aufgabe der Discounter-Kette Anfang 2019 ersatzlos geschlossen, sodass im Zentrum von Daxlanden momentan kein Nahversorgungsangebot vorhanden ist. Ein Edeka wurde 2017 am Rande des Gewerbegebiets am Waidweg, einige hundert Meter westlich des Zentrums eröffnet.

Obwohl die Lage ganz und gar nicht den üblichen Standortprofilen entspricht, existiert im

Untersuchungsgebiet eine Spielhalle. In der Pfalzstraße, etwas außerhalb des Gebiets, befindet sich darüber hinaus ein tipico Wettbüro.

Das Untersuchungsgebiet ist abseitig gelegen und weist keinen Durchgangsverkehr auf. Bis zur Karlsruher Innenstadt sind es mit dem PKW etwa 15, bis zur Autobahn etwa 10 Minuten. Zum Parken existieren Parkbuchten, fast überall im Gebiet kann darüber hinaus straßenbegleitend geparkt werden. Mit der Tramlinie 6 existiert eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Im Gebiet herrscht kein Durchgangsverkehr und es existiert kein Frequenzbringer von dem profitiert werden könnte, daher sind Vergnügungsstätten vor allem auf die umgebende Bewohnerschaft als Kundschaft angewiesen. Da Daxlanden keine hohe Wohndichte aufweist, ist das Gebiet für Vergnügungsstätten wenig attraktiv.

Bestehende Bebauungspläne

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 614 aus dem Jahr 1985 abgedeckt. Neuere Bebauungspläne existieren nicht. Das Gebiet ist zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Dorfgebiet festgesetzt.

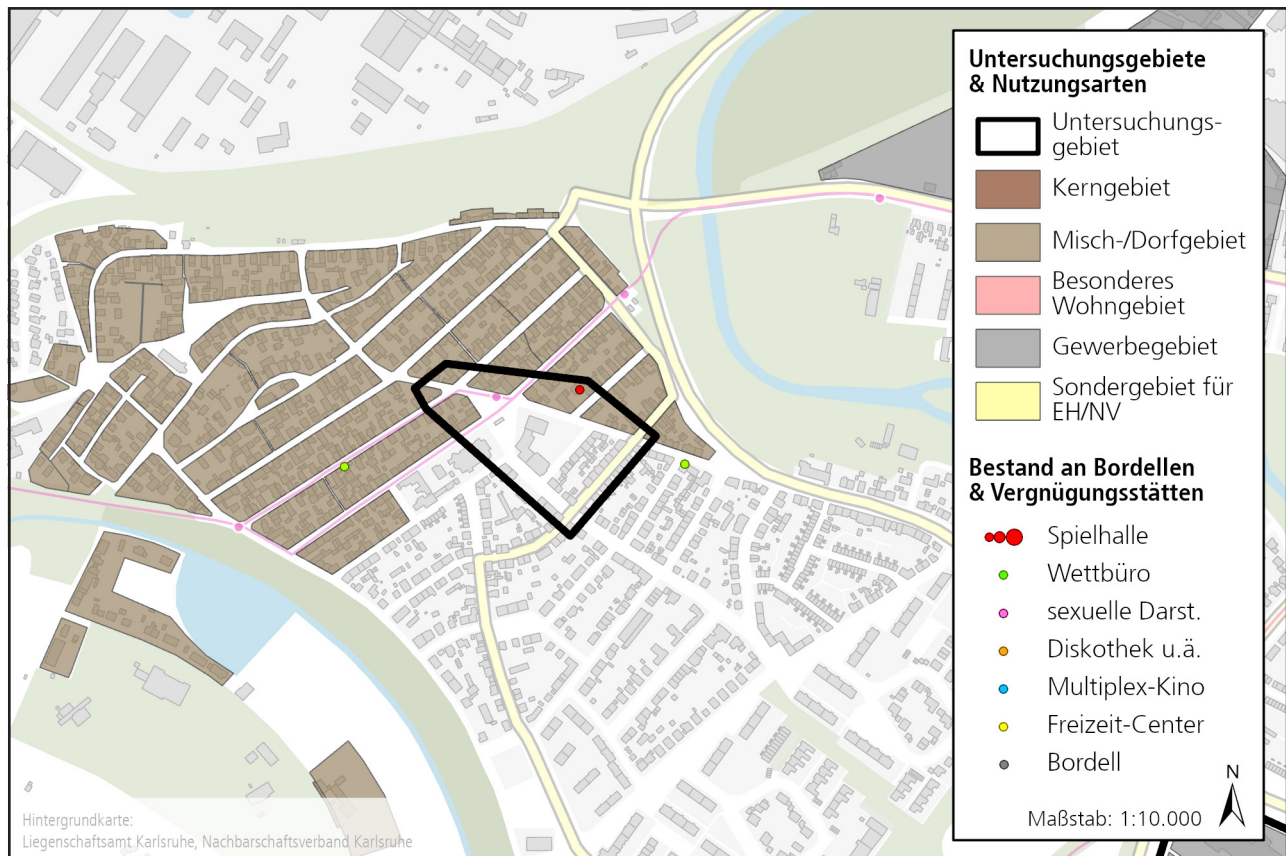


Abb. 42: Untersuchungsgebiet Kirchplatz.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Um die wenigen vorhandenen Angebote an Einzelhandel und Dienstleistungen nicht zu gefährden, sollte die Erdgeschosszone diesen Nutzungsarten vorbehalten bleiben. Vergnügungsstätten sollten daher nur im ersten Obergeschoss, in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder Glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) und in rückwärtigen Lagen zugelassen werden. Von dieser Regelung sollten Freizeit-Center und Tanzlokale ausgenommen werden, da von ihnen in der Regel keine großen städtebaulichen Störungen ausgehen und sie zur Belebung des Ortskerns beitragen können. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung im Gebiet ausgeschlossen werden.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Um das Ortsbild zu bewahren, sollten zusätzlich zur Erhaltungssatzung „Ortskern Daxlanden“ spezifische Anforderungen zur äußeren Gestaltung (Werbung, Beklebung, Milchglas) formuliert werden.

Priorität 2

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Untersuchungsgebiet ist unwahrscheinlich, es besteht daher kein dringender Handlungsbedarf.

7.13 Am Wetterbach (Grünwettersbach)

Lage und Profil

Grünwettersbach ist das größte der sogenannten „Bergdörfer“ Karlsruhes. Es wurde 1975 eingemeindet und befindet sich ungefähr 6 Kilometer südwestlich der Karlsruher Innenstadt an einem nördlichen Ausläufer des Schwarzwaldes. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich Palmbach, ein eigenständiger Stadtteil Karlsruhes.

Das Zentrum Grünwettersbachs und damit das Untersuchungsgebiet befindet sich am Nordeingang in Richtung Karlsruhe, entlang der Straße Am Wetterbach. Hier sind nicht nur die Ortsverwaltung und ein Polizeiposten zu finden, sondern unter anderem auch zwei Bäckereien, eine Metzgerei, mehrere Restaurants, eine Apotheke, eine Zahnarztpraxis, eine Fahrschule und eine Bankfiliale. Vergnügungsstätten existieren bislang keine, einzig ein Kiosk mit Toto-Lotto Angebot befindet sich im Untersuchungsgebiet.

Das Gebiet ist von der Autobahn aus mäßig gut zu erreichen, eine Autobahnauffahrt zur A8 befindet sich etwa in einem Kilometer Entfernung. Bis zur Karlsruher Innenstadt werden bei guter verkehrlicher Situation mit dem PKW bereits 15 Minuten benötigt. Zur Hauptverkehrszeit verkehren drei Buslinien in

hoher Frequenz zur Tram-Haltestelle Zündhütte (Wolfartsweier), zum Karlsruher Hauptbahnhof und nach Durlach.

Grünwettersbach wurde 2015 zum städtebaulichen Sanierungsgebiet erklärt. Ziele sind unter anderem die Qualifizierung des historischen Ortskerns, die Sicherung der Wohnfunktion und die Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnraum, der Erhalt des ortstypischen Charakters und der ortsbildprägenden Siedlungsansicht von der Straße, die Verbesserung der Standortbedingungen der Handelsfunktion, die Attraktivierung brachliegender beziehungsweise leerstehender Einzelhandelsflächen sowie die Vermeidung eines weiteren Parkierungsdrucks auf den öffentlichen Raum.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Grünwettersbach und Palmbach zusammen zählen nicht einmal 5.500 Einwohner. Alleine aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Kunden besteht für Betreiber kein großer Anreiz, Vergnügungsstätten in Grünwettersbach anzusiedeln. Bei der Hauptstraße des Ortes „Am Wetterbach“ handelt es sich um eine Durchgangstraße, auch sie wird jedoch nur mäßig befahren. Für Vergnügungsstättenbetreiber ist das Gebiet daher nicht attraktiv.

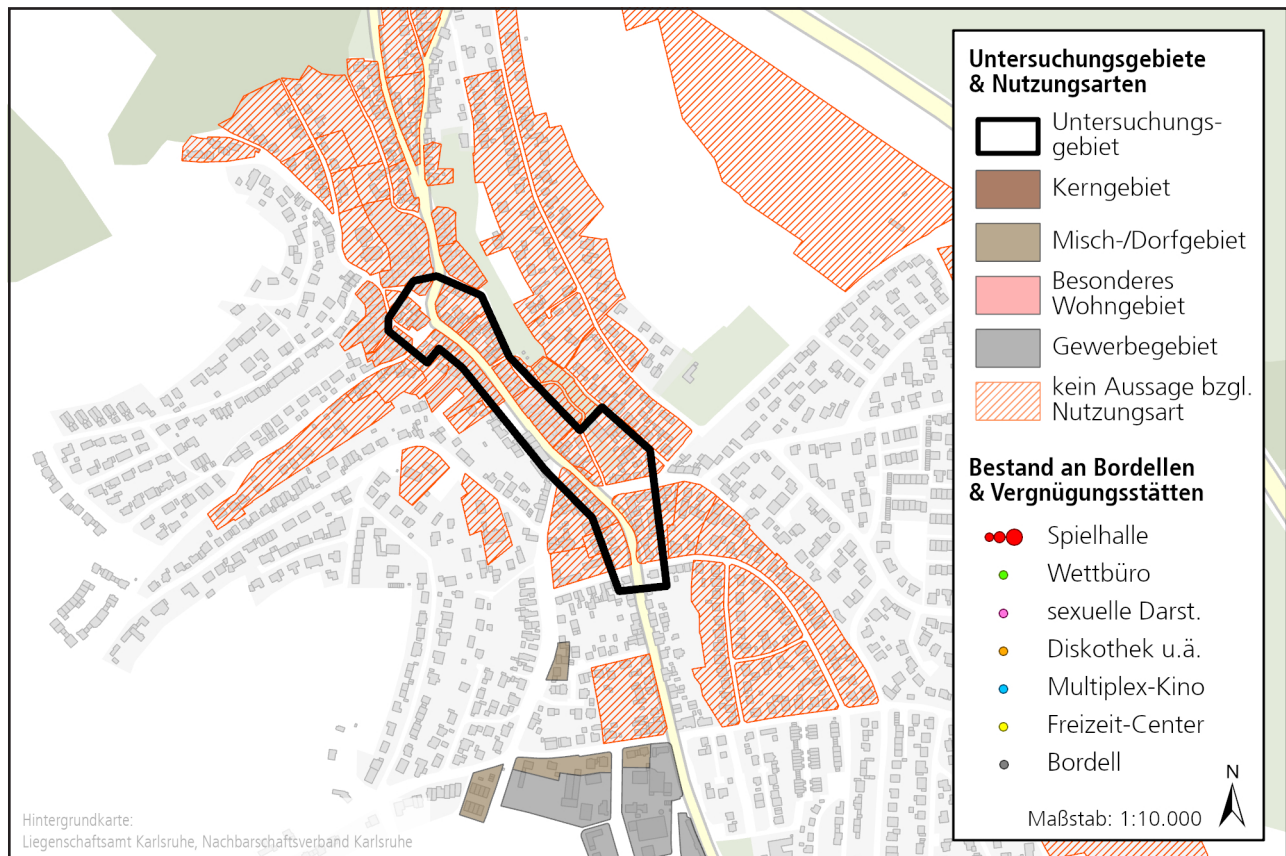


Abb. 43: Untersuchungsgebiet Grünwettersbach. Die Darstellung der Nutzungsarten im Gebiet wurde nach eigener Einschätzung vorgenommen. Die tatsächliche Zu- oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens muss nach § 34 BauGB bestimmt werden. Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Bestehende Bebauungspläne

Für das Gebiet bestehen mit Ausnahme eines Baufluchtenplans von 1940 keine Bebauungspläne. Die Zu- oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens muss nach § 34 BauGB bestimmt werden. Dass Vergnügungsstätten als „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügend“ bewertet würden, darf bezweifelt werden.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Die Sanierungsziele sind mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht zu vereinen. Im Untersuchungsgebiet sollten daher alle Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Priorität 2

Nach § 34 sind Vergnügungsstätten im Gebiet wahrscheinlich nicht zulassungsfähig. In jedem Fall ist das Gebiet für Betreiber von Vergnügungsstätten nicht attraktiv. Es besteht daher kein dringender Handlungsbedarf.

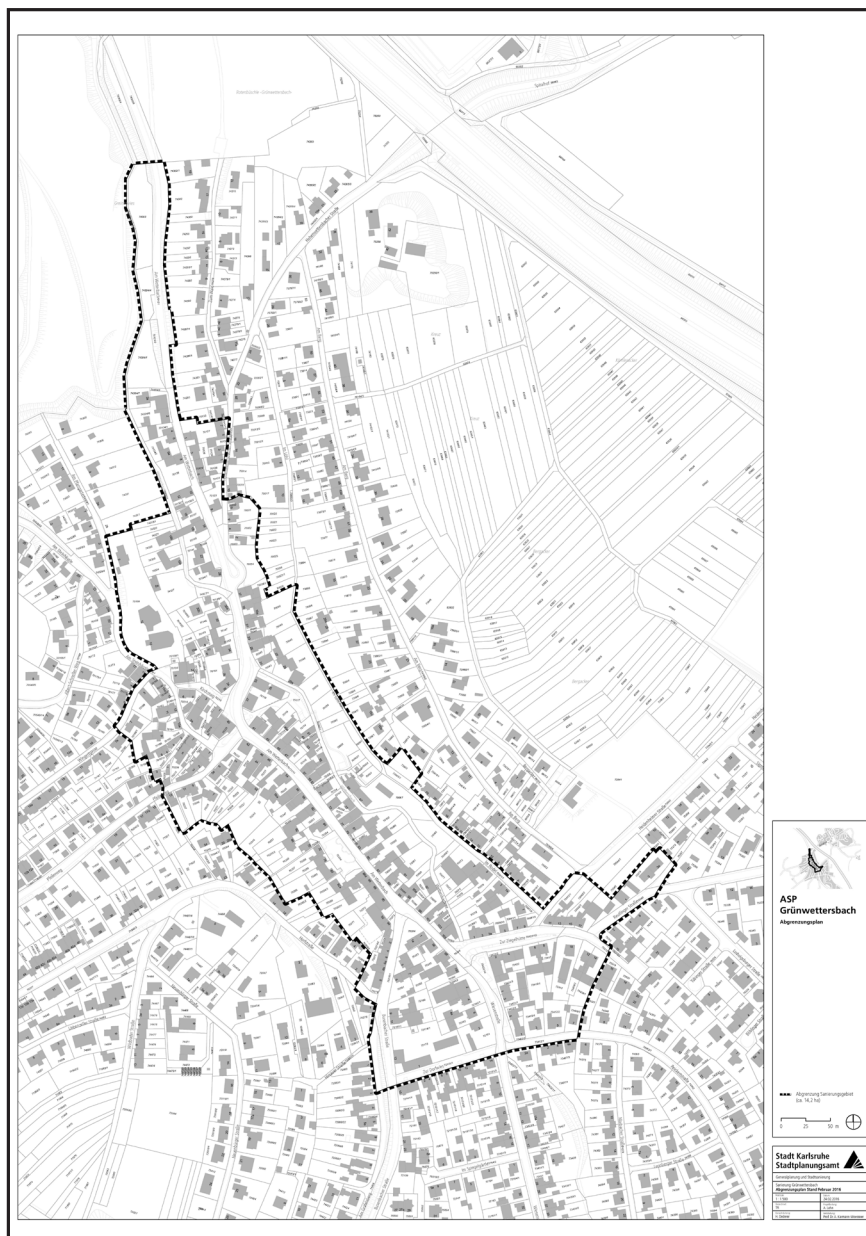


Abb. 44: Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Grünwettersbach“

7.14 Oberreut Zentrum

Lage und Profil

Oberreut liegt etwa 2,5 Kilometer südwestlich der Karlsruher Innenstadt. Bei dem Ort handelt es sich um eine am Reißbrett entworfene Wohnsiedlung, die in vier Abschnitten zwischen 1961 und 1990 entstand. Während der ursprüngliche Abschnitt „Waldlage“ vor allem preiswerte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern schuf, wurden in den später hinzugekommenen Abschnitten „Feldlage“ deutlich höhere Anteile an Reihenhäusern realisiert. Insgesamt leben in Oberreut ungefähr 10.000 Personen.

Im Oberreut Zentrum, gegenüber des Julius-Leber-Platzes, gibt es einen Netto Discounter und einen Mix Markt (Laden für Osteuropäische Lebensmittel), eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Bankfiliale und mehrere personenbezogenen Dienstleistungen. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich eine Russisch-orthodoxe Kirche und das Jugend- und Gemeinschaftszentrum „Weiße Rose“.

Der Stadtteil ist gut erschlossen. Mit dem PKW sind es bis zur Innenstadt etwa 10, bis zur Autobahn sogar nur 5 Minuten. Eine Tram-Haltestelle befindet sich sowohl am Oberreut Zentrum als auch am Badeniaplatz, die Bahnen fahren tagsüber im 10-Minuten-Takt.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Oberreut Zentrum ist sehr interessant für Vergnügungsstättenbetreiber. Das Gebiet ist von der Otto-Wels-Straße aus gut einsehbar, ebenso von der parallel verlaufenden Tramlinie. Die Haltestelle befindet sich direkt am Gebiet. Oberreut ist darüber hinaus sehr zentralisiert aufgebaut; für viele der Bewohner stellt das Oberreut Zentrum die nächstgelegene Anlaufstelle für jegliche Art der Nahversorgung dar.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 516 „Oberreut Feldlage II“ aus dem Jahr 1976, der für das Untersuchungsgebiet ein Mischgebiet vorsah, wurde nur vier Jahre später wieder geändert. Das gesamte Gebiet ist heute als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, Vergnügungsstätten sind damit im Gebiet ausgeschlossen.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Während das Stadtteilzentrum mittlerweile gut angenommen ist, war es bis in die 2000er Jahre hinein stark verwaht und von Leerständen und Mindernutzungen geprägt. Um den jetzigen Zustand zu bewahren, sollten Betriebsformen, die häufig einen Trading-Down-Effekt erzeugen, im Gebiet ausgeschlossen werden. Hierunter fallen Spielhallen,

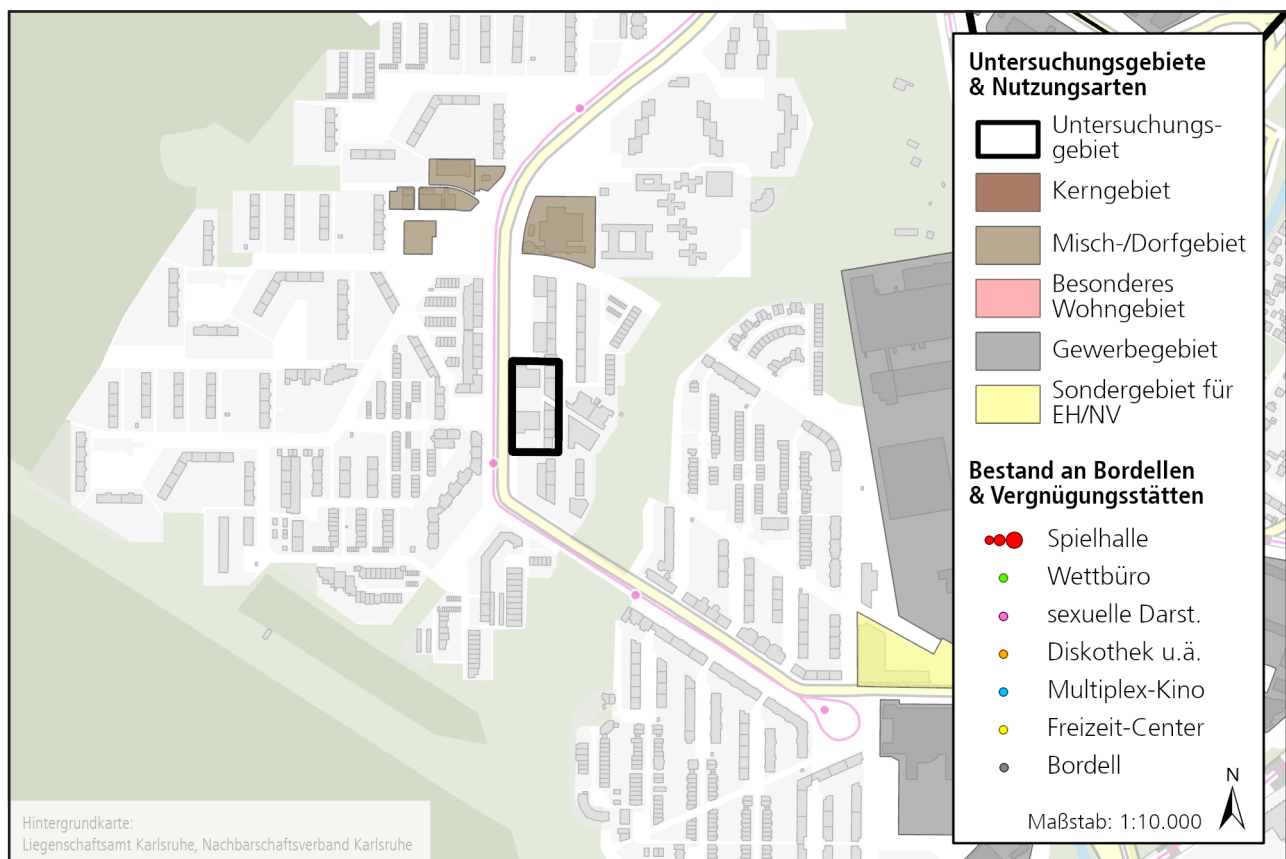


Abb. 45: Untersuchungsgebiet Oberreut Zentrum.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen von sexuellem Charakter sowie Bordelle.

Da in der Umgebung nahezu ausnahmslos Wohnbebauung vorhanden ist, sollten ebenfalls Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die in der Regel Lärmkonflikte erzeugen: Diskotheken und Multiplex-Kinos.

Priorität 3

Vergnügungsstätten sind im Gebiet momentan nicht zulassungsfähig. Es besteht daher kein akuter Handlungsbedarf.

7.15 Gerwigstraße – Georg-Friedrich-Straße (Oststadt)

Lage und Profil

Die Oststadt liegt östlich an die Innenstadt angrenzend. Die Baustruktur ist stark von Gründerzeitgebäuden geprägt, von denen einige unter Denkmalschutz stehen. Die Oststadt ist eine sehr beliebte Wohngegend, vor allem für Studenten. Der KIT-Campus liegt nur wenige Gehminuten entfernt und es befinden sich viele für Wohngemeinschaften geeignete Wohnungen hier. Öffentliche, aber auch Privatparkplätze sind rar – ein weiterer Grund für die hohe Zahl an Studenten, die vor allem mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Westen der Oststadt, am „Oststadtkreisel“. Ein großer Teil der Erdgeschosszone ist durch Gewerbe besetzt, vor allem durch Einzelhandel und Gastronomie, aber auch durch eine Postfiliale und die Filiale des Karlsruher Ablegers von stadtmobil. Direkt am Kreisel befinden sich ein Rewe City sowie ein weiteres Lebensmittelgeschäft, welches bis 23:30 Uhr geöffnet hat. Erwähnenswert ist außerdem das Eiscafé Cortina, das bei gutem Wetter für Menschenschlangen von 20 Metern und mehr verantwortlich ist.

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen den großen

Erschließungsstraßen Durlacher Allee und Karl-Wilhelm-Straße. Dort befinden sich auch Tram- und S-Bahn-Haltestellen, die von insgesamt 12 Linien angefahren werden. Durchgangsverkehr existiert nur wenig.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Die beiden Nahversorger und die umgebende Gastronomie stellen Frequenzbringer dar, die Bewohnerdichte ist hoch. Obwohl es kaum Durchgangsverkehr und nur wenige Parkmöglichkeiten gibt, kann das Gebiet somit als einigermaßen attraktiv für Vergnügungsstätten angesehen werden.

Bestehende Bebauungspläne

Das gesamte Gebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 614 erfasst, der das Gebiet als Mischgebiet festsetzt. Da in den Obergeschossen fast ausschließlich gewohnt wird, kann von einem wohnbaulich geprägten Mischgebiet ausgegangen werden. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind damit momentan ausnahmsweise zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Im gesamten Gebiet wird viel gewohnt. Auch handelt es sich nicht um ein Kerngebiet, wie bei

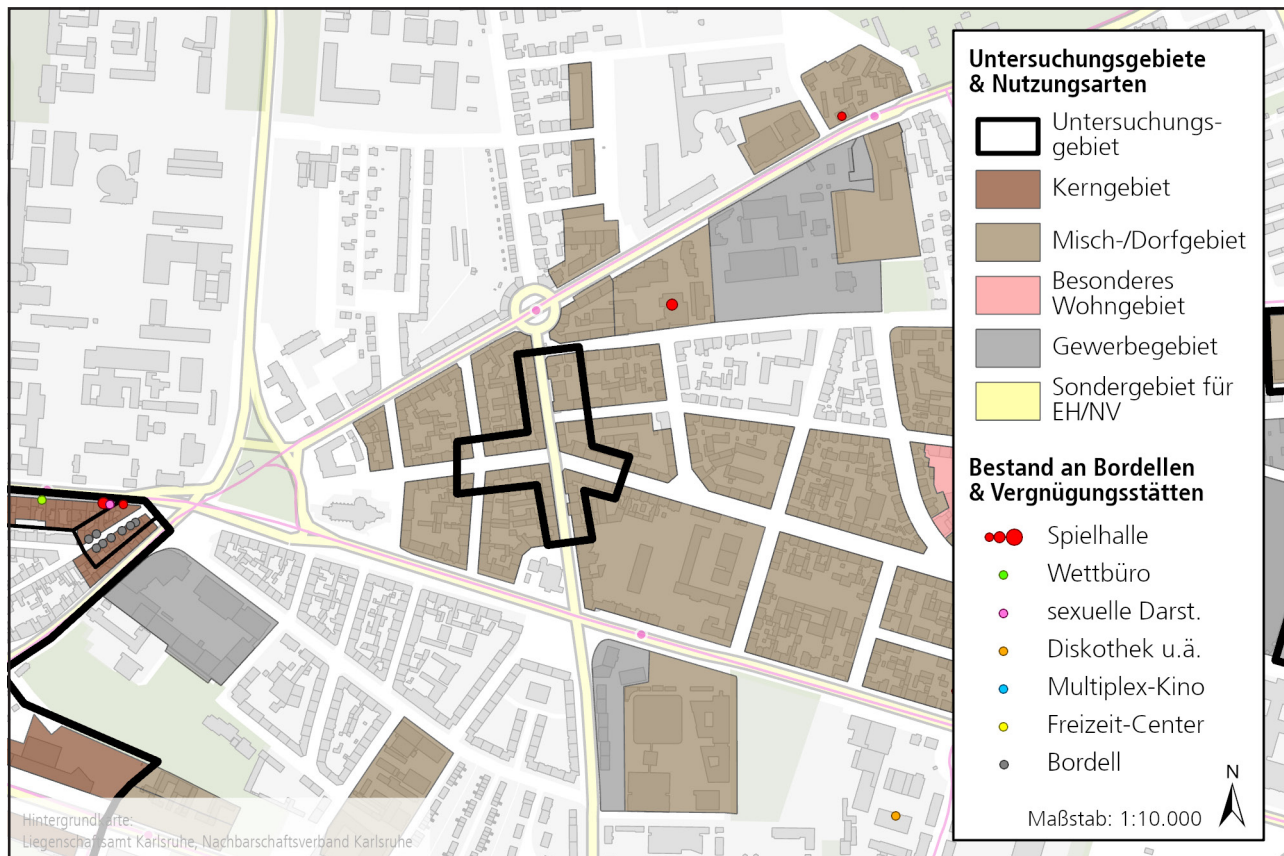


Abb. 46: Untersuchungsgebiet Oberreut Zentrum. Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

der nur wenige hundert Meter entfernt liegenden Innenstadt. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten daher aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen ausgeschlossen, alle anderen Arten von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten würden in der Erdgeschosszone wie Fremdkörper wirken. Daher sollten Vergnügungsstätten nur im ersten Obergeschoss und in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) zugelassen werden. Von dieser Regelung sollten Freizeit-Center und Tanzlokale ausgenommen werden, da von ihnen in der Regel keine großen städtebaulichen Störungen ausgehen und sie zur weiteren Belebung des Quartiers beitragen können.

Bordelle sind im Untersuchungsgebiet nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Priorität 2

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist nicht sonderlich wahrscheinlich aber auch nicht auszuschließen.

7.16 Kaiserallee – Yorckstraße – Sophienstraße (Weststadt)

Lage und Profil

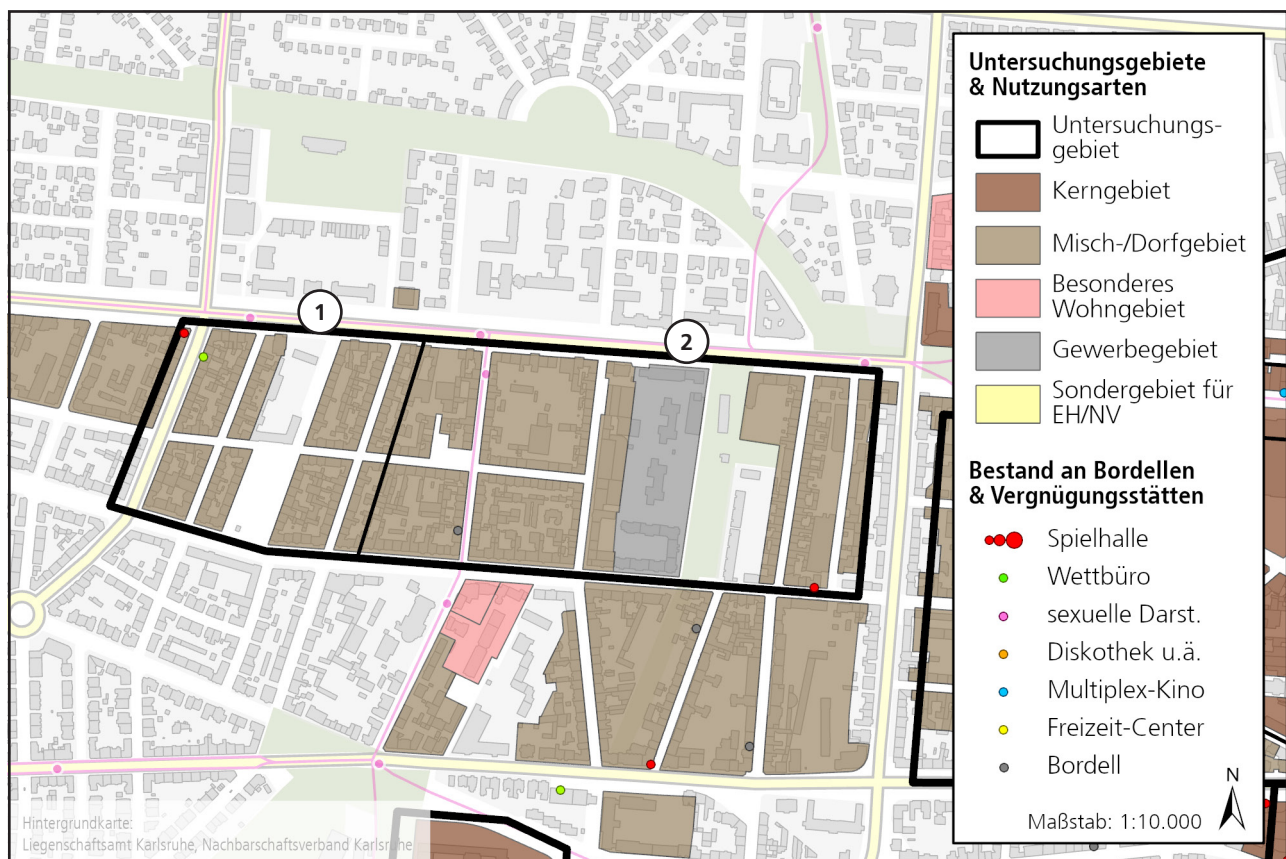
Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich der Innenstadt im Karlsruher Stadtteil Weststadt. Das Gebiet wurde als zusätzliches Untersuchungsgebiet in das Konzept aufgenommen, da es eine sehr gute Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten aufweist und auch zur Versorgung der umliegenden Stadtgebiete beiträgt. Es kann somit als ein Gebiet mit Zentrencharakter angesehen werden.

Bei der Gebäudestruktur im Gebiet handelt es sich vorwiegend um 4 bis 5-geschossige Gründerzeitgebäude. Im Gebiet existieren aber auch drei Wohnhochhäuser der 60er und 70er Jahre mit insgesamt über 300 Wohneinheiten. Der Gebäudezustand ist überwiegend gepflegt, es existiert nur wenig Sanierungsstau. Mit Ausnahme der westlichen Straßenseite der Yorckstraße und des Hochhauses an der Kaiserallee 61 ist der gesamte westliche Bereich (1) des Untersuchungsgebiets als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt. Das Anbringen von Werbeanlagen zum Beispiel erfordert damit eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Erdgeschosse werden häufig gewerblich genutzt. Dies gilt insbesondere entlang der stark befahrenen, das Gebiet umgrenzenden Straßen. Aber auch im Gebietsinneren ist der Anteil an gewerblicher Erdgeschossnutzung so hoch, dass häufig von einer Auflage gesprochen werden kann.

Im Gebiet existieren zahlreiche Vollversorger, Discounter und Bioläden, dazu mehrere Spezialitätengeschäfte und eine große Zahl an Bäckereien, Cafés und Restaurants, Bankfilialen und Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs. Auf dem Gutenbergplatz wird dienstags, donnerstags und samstags ein großer Markt abgehalten, der jede Woche tausende Besucher aus ganz Karlsruhe und der näheren Umgebung anzieht. Die den Platz umgebenden Gebäude sind fast alle auch mit Läden und Gastronomie besetzt. Während die Qualität der Geschäfte in großen Teilen des Gebiets durchschnittlich oder hoch ist, ist sie entlang der Kaiserallee auffällig niedrig. Hier befinden sich neben anderen Nutzungen auch auffällig beworbene Imbisse, Kioske und Nagelstudios.

Im Gebiet befinden sich zwei Spielhallen, im Nordwesten des Gebiets an der Ecke Kaiserallee – Yorckstraße und im Südosten in der Sophienstraße, außerdem ein Wettbüro in der Yorckstraße. Das Wettbüro liegt im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung, eine Genehmigung zum Anbringen der Werbeanlagen – die typisch verklebten Schaufensterscheiben – wurde jedoch nie erteilt.



Für Pkw ist das Gebiet über die nördlich des Gebiets verlaufende und vierspurig ausgebaute Kaiserallee gut zu erreichen. Bei der südlich des Gebiets verlaufenden Sophienstraße handelt es sich dagegen um eine Fahrradstraße, die für Pkw nur bis maximal 30 km/h freigegeben ist. Parkmöglichkeiten sind im Gebiet rar, es existiert lediglich ein einziges Parkhaus an der Kaiserallee. Entlang der Kaiserallee verlaufen 12 unterschiedliche Tram- und S-Bahnlinien, die an 3 Haltestellen halten. Durch die Schillerstraße führen ebenso Tram- und S-Bahnlinien, hier existiert im Gebiet eine Haltestelle. Die Qualität der ÖPNV-Erschließung nimmt demnach von Norden nach Süden sowie von der Mitte des Gebiets nach Westen und Osten hin ab.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Viele Bereiche des Gebiets können als attraktiv für die meisten Arten von Vergnügungsstätten angesehen werden. Dies gilt insbesondere für die breite und stark befahrene Kaiserallee, die sowohl gute Sicht- als auch Erreichbarkeit verspricht. Aber auch der Gutenbergplatz mit Markt und seinen umgebenden Nutzungen muss als äußerst attraktiv für Vergnügungsstätten angesehen werden – die bestehenden Vorgaben bezüglich Denkmalschutz machen das unangenehmste Verkleben von Schaufenstern jedoch zumindest zu einer Ordnungswidrigkeit.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 607 aus dem Jahr 1984 setzt einen kleinen Teil des Gebiets (an der Nottingham-Anlage) als allgemeines Wohngebiet fest. Der Rest des Gebiets wird durch den Bebauungsplan Nr. 614 erfasst, der das Gebiet als Mischgebiet und – kurioserweise – als Gewerbegebiet festsetzt. Kurioserweise deshalb, weil der Bebauungsplan genau den Bereich als Gewerbegebiet festsetzt, in dem sich die beiden größten Wohnhochhäuser befinden, und sich diese auch schon bei Aufstellung des Bebauungsplans dort befanden. Der Bereich ist heute überwiegend mit Wohnbebauung besetzt.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Im gesamten Gebiet wird viel gewohnt. Auch handelt es sich nicht um ein Kerngebiet, wie bei der nur wenige hundert Meter entfernt liegenden Innenstadt. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten daher aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen ausgeschlossen, alle anderen Arten von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Um die Auflage nicht zu unterbrechen, sollten Vergnügungsstätten nur im ersten Obergeschoss und in Untergeschossen (sofern weitere gesetzliche Regelungen, insbesondere gewerbe- oder glücksspielrechtliche, nicht entgegenstehen) zugelassen werden. Von dieser Regelung sollten Freizeit-Center

und Tanzlokale ausgenommen werden, da von ihnen in der Regel keine großen städtebaulichen Störungen ausgehen und sie zur Belebung des Stadtteils beitragen können.

Wie das Beispiel des Wettbüros in der Yorckstraße zeigt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass bestehende Regelungen bezüglich der äußeren Gestaltung immer auch eingehalten werden. In Anlehnung an den als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehenden westlichen Teil des Untersuchungsgebiets, sollten Vergnügungsstätten, die häufig das Stadtbild beeinträchtigen, in Bereich (1) daher komplett ausgeschlossen werden: Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter. Entlang der wichtigen Einfallstraße Kaiserallee sollte mit Hinblick auf das Stadtbild sowie des bereits eintretenden Trading-Downs ebenso verfahren werden.

Bordelle sind momentan nur im „Gewerbegebiet“ zulässig. Da auch dort mittlerweile die Wohnnutzung dominiert, sollten Bordelle im gesamten Untersuchungsgebiet nicht zugelassen werden.

Priorität 1

Es besteht die Gefahr, dass sich weitere Vergnügungsstätten im Gebiet ansiedeln, insbesondere entlang der Kaiserallee. Um die Gefahr eines Trading-Down-Effektes hier zu bannen, sollte das Ansiedeln von störenden Vergnügungsstätten in der Erdgeschosszone schnellstmöglich verhindert werden.

7.17 Beiertheimer Feld (Südweststadt)

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet Beiertheimer Feld befindet sich ganz im Westen der Südweststadt. In ihm befinden sich verschiedene voneinander unabhängige Großstrukturen, unter anderem mehrere Schulen, mehrere Krankenhäuser beziehungsweise Kliniken und mehrere Haupt- beziehungsweise Nebensitze von Versicherungen, unter anderem das 77 Meter hohe Hochhaus der Deutschen Rentenversicherung, das höchste Hochhaus der Stadt Karlsruhe. Im gesamten Untersuchungsgebiet befindet sich kein einziges Wohngebäude.

Das Gebiet ist extrem heterogen aufgebaut. Von einem klassischen Kerngebiet mit einem großen Anteil an Einzelhandel und Wohnen, belebten Erdgeschosszonen und Fußgängerverkehr kann nicht gesprochen werden; bei dem Kerngebiet handelt es sich vielmehr um eine Agglomeration von Sondernutzungen.

Das Gebiet ist über die Brauer- und die Ebertstraße mit dem Pkw gut zu erreichen. Über die L605, die südliche Verlängerung der Brauerstraße, ist ein Anschluss an die Südtangente und die Autobahn gegeben. Westlich, nördlich und östlich des Gebiets befinden sich Straßenbahn- beziehungsweise Tramlinien mit mehreren Haltestellen. Durch das Gebiet selbst führt außerdem die Buslinie 55. Das Untersuchungsgebiet ist somit mit

dem ÖPNV hervorragend erschlossen.

Südlich an das Gebiet angrenzend befinden sich Anlagen zur Sport- und Freizeitnutzung, unter anderem die Europahalle und das Europabad. Südwestlich grenzt die Günther-Klotz-Anlage an, die bei gutem Wetter sehr gut besucht wird.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Obwohl es sich bei dem Gebiet um ein Kerngebiet handelt und somit auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten generell zulässig sind, ist es für Betreiber der meisten Arten von Vergnügungsstätten nur von geringer Bedeutung. Es gibt keinen Einzelhandel in der Umgebung, kaum gastronomische Angebote, keine Laufkundschaft. Einzig die Nähe zu den Kliniken, die täglich von hunderten Menschen aufgesucht werden, stellt einen potenziellen Anreiz dar. Eine gute Sichtbarkeit ist vor allem entlang der Brauerstraße gegeben. Da sich der Bereich im Besitz der Stadt Karlsruhe befindet (momentan besetzt durch die Heinrich-Hertz-Schule und die Elisabeth-Selbert-Schule), ist eine Ansiedlung hier auch langfristig nahezu ausgeschlossen.

Das Multiplexkino „Filmpalast am ZKM“ befindet sich nur wenige hundert Meter außerhalb des Gebiets. Für andere Vergnügungsstätten, die gezielt aufgesucht werden – Freizeit-Center, Swingerclubs, Diskotheken

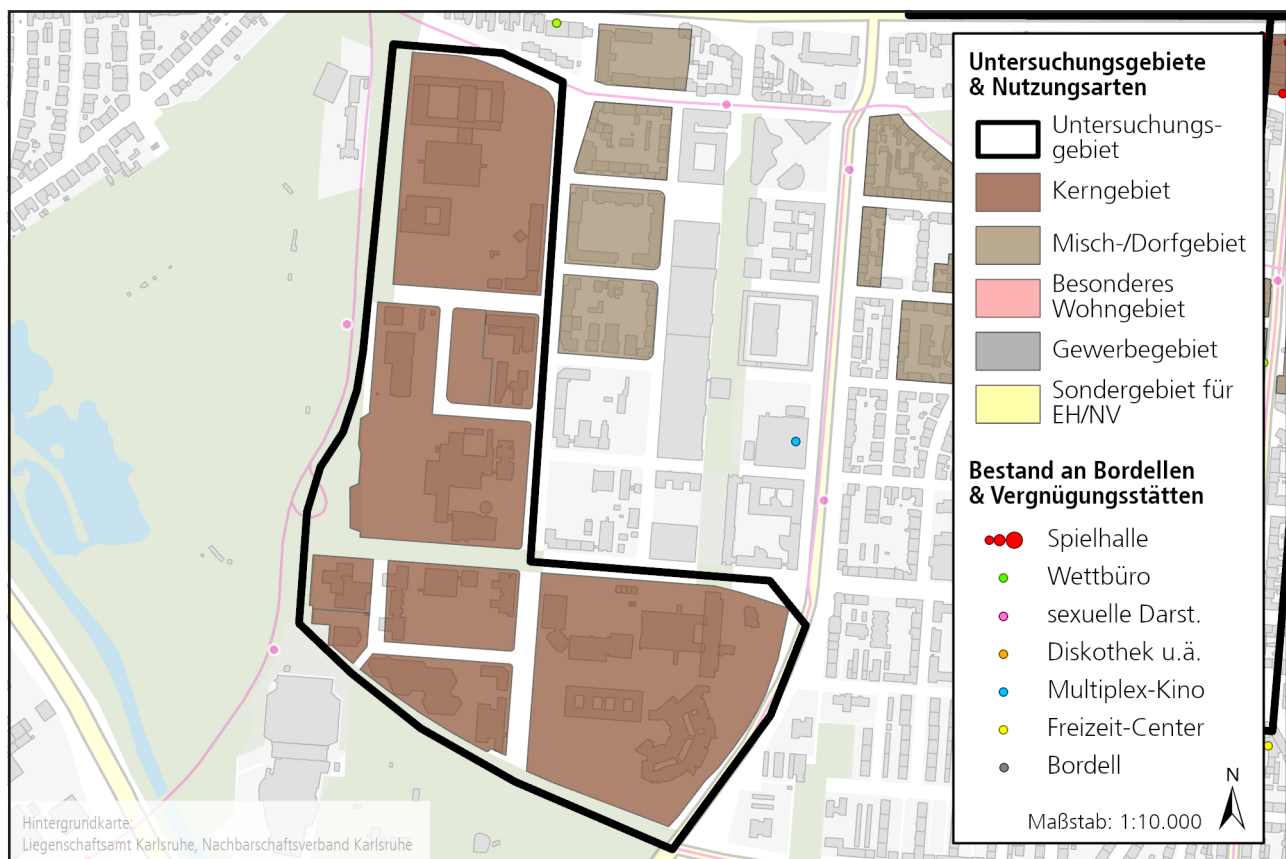


Abb. 48: Untersuchungsgebiet Beiertheimer Feld.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

– können die Mietpreise als zu hoch angenommen werden, als dass sie im Gebiet rentabel betrieben werden können.

Bestehende Bebauungspläne

Das gesamte Gebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 340 aus dem Jahr 1967 abgedeckt, der das Gebiet als Kerngebiet festsetzt. Weitere Festsetzungen existieren nicht. Im Untersuchungsgebiet sind demnach Vergnügungsstätten momentan generell zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gebiet ist unwahrscheinlich. Trotzdem sollten Vergnügungsstätten der Unterarten Spielhalle, Wettbüro, Betrieb mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter und Swingerclub sowie Bordelle im Gebiet ausgeschlossen werden, da durch diese ein Imageschaden für die ansässigen Großunternehmen entstehen könnte (siehe Trading-Down-Effekt, Seite 30). Ebenso sollten Diskotheken/Clubs im Gebiet ausgeschlossen werden. Die Krankenhäuser/Kliniken im Gebiet stellen Nutzungen dar, die auf nächtliche Störungen besonders sensibel reagieren.

Die Nähe zu Europahalle und -bad sowie der Günther-Klotz-Anlage bietet sich für Freizeit-Center dagegen an. Da sie in der Regel kaum städtebauliche Störungen hervorrufen, sollten sie im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Priorität 2

Ein Ansiedeln von Vergnügungsstätten ist nicht sonderlich wahrscheinlich, aber auch nicht auszuschließen. Da es sich um ein Kerngebiet handelt, ist auch die Ansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten möglich.

7.18 Hauptbahnhofsumfeld (Südweststadt)

Lage und Profil

Der Karlsruher Hauptbahnhof befindet sich – anders als in den meisten anderen Städten – etwas außerhalb der Innenstadt, nämlich in etwa 1,5 Kilometer Entfernung, am südöstlichen Rand der Südweststadt. Das Untersuchungsgebiet wird durch die Bahngleise in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt; der Bahnhof mit Bahnhofshalle bildet das Verbindungsglied.

Der nördliche Bereich bildet das Eingangstor zur Innenstadt. Hier befindet sich der Bahnhofplatz, der aufgrund der viergleisigen S-Bahn- und Tram-Haltestelle allerdings nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Die Gebäude um den Platz herum stehen zum großen Teil unter Denkmalschutz. Sie beinhalten unter anderem ein Hotel, die größte Poststelle der Stadt, zwei Lebensmittelmärkte und mehrere Gastronomiebetriebe. Die senkrecht zum Bahnhof befindliche Bahnhofstraße wird zur An- und Abreise vor allem von Radfahrern und Fußgängern genutzt. Direkt nördlich an das Gebiet angrenzend befindet sich der Zoologische Stadtgarten. In der Bahnhofstraße befindet sich ein Wettbüro, ein zweites Wettbüro befindet sich etwas außerhalb des Untersuchungsgebiets an der Straße Am Stadtgarten.

Der Bereich südlich des Bahnhofs befindet sich seit

einigen Jahren in einem Status großer Veränderung. Erst wurde ein Gebäudekomplex zur Unterbringung von DB-Verwaltungen zwischen der Schwarzwaldstraße und den südlich davon verlaufenden Gütergleisen errichtet, daraufhin ein Hotel etwas östlich davon. Anschließend wurde die Planung und Umsetzung für einen neuen Bürokomplex angestoßen, der vor allem durch das Internetunternehmen 1&1 genutzt werden soll. Abschließend wurde die Planung des Bahnhofplatzes auf der Südseite des Bahnhofs angegangen, der durch die Hochhaustürme der 1&1-Gebäude eingerahmt wird; die Umsetzung soll voraussichtlich im Jahr 2022 erfolgen.

Im Bahnhofsgebäude selbst befinden sich unter anderem mehrere Schnellrestaurants, Imbisse und Bistros, zwei Bäckereien, zwei Bankfilialen, eine Buchhandlung und ein Blumengeschäft, außerdem eine Doppel-Spielhalle. Der Karlsruher Bahnhof wird daher als Einkaufsbahnhof beworben.

Mit dem Pkw ist der Hauptbahnhof über die Ettlinger Straße, die Ebertstraße und die Ettlinger Allee gut zu erreichen. Eine Auf- und Abfahrt der Südtangente befindet sich nur wenige hundert Meter vom Bahnhof entfernt. Es steht eine Tiefgarage zur Verfügung. Was den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angeht, gibt es in Karlsruhe keinen Ort, der besser erschlossen ist.

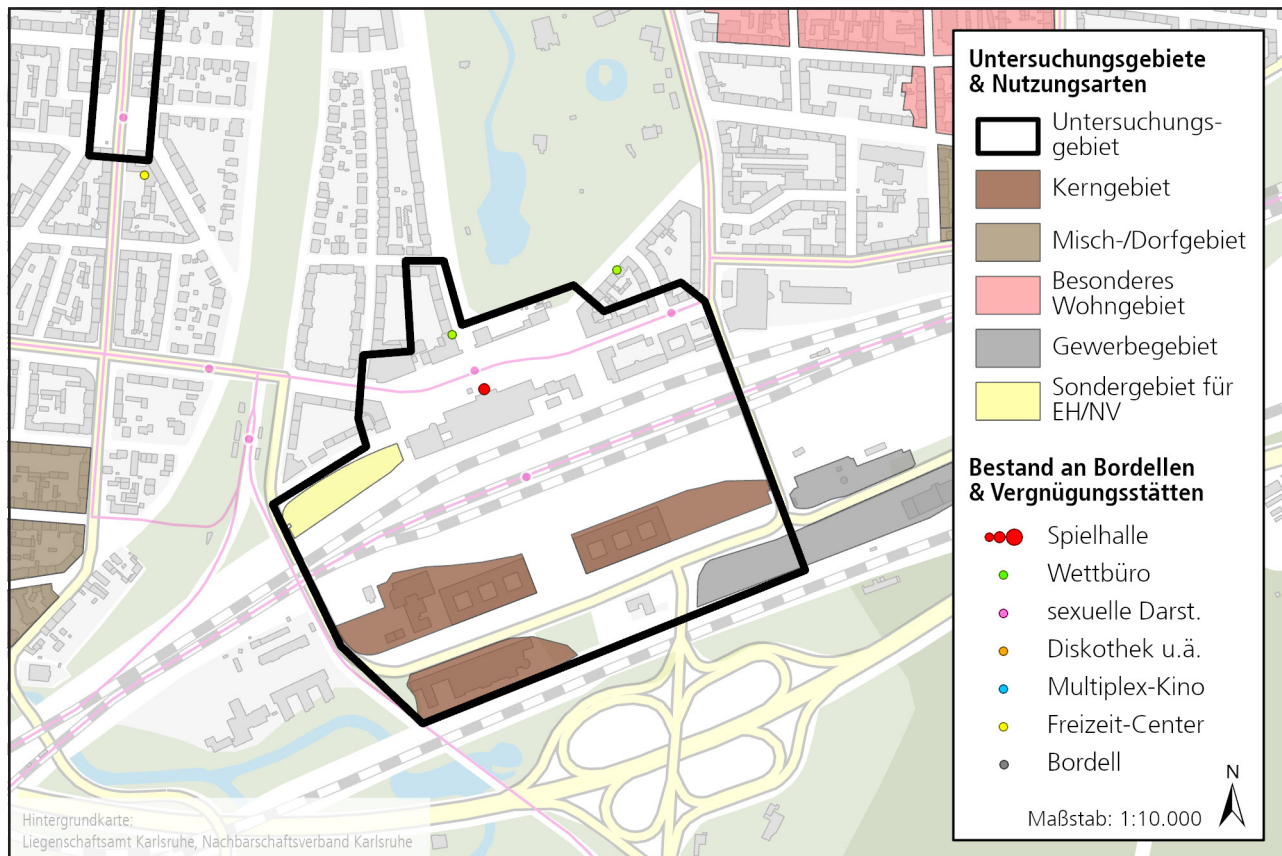


Abb. 49: Untersuchungsgebiet Hauptbahnhofsumfeld.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Untersuchungsgebiet ist äußerst attraktiv für den Betrieb der meisten Arten von Vergnügungsstätten. Der Bahnhof wird täglich von tausenden Menschen für den Nah- und Fernverkehr aufgesucht. Es gibt ein großes Maß an Gastronomie und Nahversorgung im Gebiet. Wichtige Laufkundschaft ist daher in großem Umfang vorhanden. Auch die Sichtbarkeit ist – vor allem im Umfeld des Bahnhofsplatzes – sehr hoch.

Das oben geschriebene bezieht sich vor allem auf die Nordseite des Bahnhofs. Durch die Aufwertung des Südeinganges und die erwartete Zunahme an Besuchern aus dieser Richtung ist aber auch für die Südseite mittelfristig von einer hohen Attraktivität auszugehen.

Bestehende Bebauungspläne

Für die Nordseite des Gebiets ist vor allem der Bebauungsplan Nr. 614 aus dem Jahr 1985 rechtskräftig. Er setzt den Bereich als allgemeines und reines Wohngebiet fest. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 864 aus dem Jahr 2018 werden Vergnügungsstätten als mögliche Nutzungsarten nicht aufgeführt.

Die Südseite wird durch die Bebauungspläne Nr. 701 aus dem Jahr 1996 (DB-Gebäude), Nr. 832 aus dem Jahr 2014 (Hotel) und Nr. 768 aus dem Jahr 2006 (1&1-Komplex und Erschließung) geregelt. Östlich der Ettlinger Allee zwischen Ettlinger- beziehungsweise Fautenbruchstraße und den Gütergleisen setzt der Bebauungsplan Nr. 777 Zulässigkeiten fest. In allen Bebauungsplänen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind damit im gesamten Untersuchungsgebiet nicht zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Anders als bei den meisten Städten in Deutschland befinden sich im Karlsruher Bahnhofsumfeld kaum Vergnügungsstätten. Auch Bordelle sind hier nicht zu finden. Dieser Zustand sollte soweit möglich bewahrt werden.

Das Bahnhofsumfeld soll als Eingang und Adresse der Stadt Karlsruhe von all den Arten von Vergnügungsstätten freigehalten werden, die das Stadtbild und das Image von Karlsruhe beschädigen können: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs und Bordelle. Es ist ein erklärtes Ziel der Politik, die Innenstadt zu stärken und den Bereich um den Hauptbahnhof nicht mit dieser in Konkurrenz zu setzen. Multiplex-Kinos sollen daher ebenfalls nicht zugelassen werden. Andere Arten von Vergnügungsstätten sollten ausnahmsweise zugelassen werden.

Priorität 3

Vergnügungsstätten sind im Gebiet momentan nicht zulassungsfähig. Es besteht daher kein akuter Handlungsbedarf.

7.19 westliche Ludwig-Erhard-Allee (Südstadt, Oststadt)

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet grenzt südöstlich an die Innenstadt an. Die Ludwig-Erhard-Allee stellt die Grenze zwischen Südstadt und Oststadt dar; das Gebiet liegt damit in beiden Stadtteilen. Obwohl das Gebiet recht klein ist, wird es im Folgenden in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt, da sich diese deutlich voneinander unterscheiden. Die ein- und zweigeschossigen Bauten im Osten des Untersuchungsgebiets (heute Mischgebiet) werden nicht vertieft betrachtet. Für diesen Bereich wird momentan ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der ihn aller Voraussicht nach als urbanes Gebiet festsetzen wird. In urbanen Gebieten sind nur nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Bereich (1), der Baublock zwischen Adler- und Rüppurrer Straße, ist das einzige „typische“ Kerngebiet des Untersuchungsgebiets. In der Erdgeschosszone befinden sich Läden und Dienstleister, unter anderem ein Friseursalon, ein PC-Reparaturladen, ein Reisebüro und eine Bankfiliale. In den Obergeschossen wird meist gewohnt. An der Ecke Kriegsstraße – Rüppurrer Straße befindet sich ein großes Hotel, in Richtung Kriegsstraße eine Spielhalle (vgl. Gebietsuntersuchung Innenstadt).

Bereich (2), die Großstrukturen entlang der Ludwig-Erhard-Allee und der Komplex an der Philipp-Reis-Straße, sind gewerblich und öffentlich genutzt. Wohnnutzungen sind nicht vorhanden. Stattdessen befinden sich hier unter anderem die Friedrich-List-Schule (Wirtschaftsgymnasium und Berufsschule), die Hauptverwaltung der Volksbank Karlsruhe, die Landesbank Baden-Württemberg, Unternehmensverwaltungen, zwei Soft- und Hardwareentwickler sowie das Scheck-In Center, in dem nicht nur ein Fitness-Center, eine Bäckerei und ein Getränkemarkt angesiedelt ist, sondern auch einer der flächenmäßig größten Vollversorger Karlsruhes. Ebenfalls im Gebäudekomplex untergebracht ist der Music-Club Agostea.

Das Gebiet ist sehr gut erschlossen, sowohl für Pkw als auch mit dem öffentlichen Verkehr. Durch das Gebiet führen eine Vielzahl an Straßenbahn- und Tramlinien, drei Haltestellen befinden sich im Gebiet.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Beide Bereiche können als sehr attraktiv für die meisten Arten von Vergnügungsstätten angesehen werden. Erreichbarkeit und Sichtbarkeit sind hervorragend, das Scheck-In Center stellt einen Anziehungspunkt für täglich tausende Besucher dar.

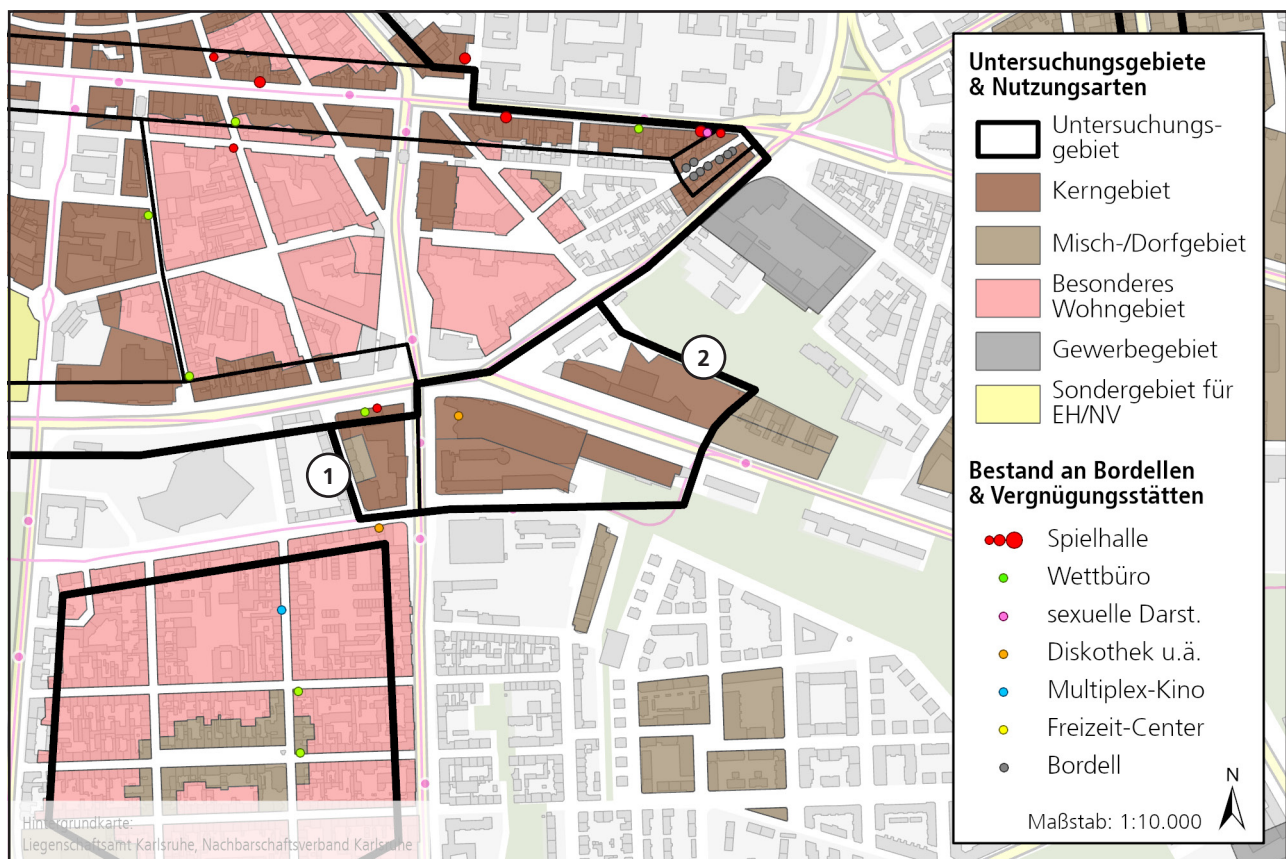


Abb. 50: Untersuchungsgebiet westliche Ludwig-Erhard-Allee. Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Für Freizeit-Center können die Mietpreise als zu hoch angenommen werden, um lukrativ betrieben werden zu können. Für Swingerclubs ist das Gebiet zu belebt und öffentlich.

Bestehende Bebauungspläne

Für Bereich (1) gilt der Bebauungsplan Nr. 458 aus dem Jahr 1975. Er setzt den Bereich als Kerngebiet und Mischgebiet fest. Aussagen bezüglich Vergnügungsstätten werden nicht getroffen.

Für Bereich (2) treffen die Bebauungspläne Nr. 715A (2006), 732 (2000) und 739 (2001) Aussagen: Im Gebäude des Scheck-In Centers sind alle Arten von Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im übrigen Bereich sind Vergnügungsstätten der Arten „Bars (Rotlichtmilieu), Diskotheken (mit mehr als 1000m² Hauptnutzfläche) und Spielhallen“ unzulässig, ebenso Bordelle.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Die Ludwig-Erhard-Allee und die Rüppurrer Straße stellen zentrale Eingangsstraßen in die Innenstadt dar. Stadtbild und -image sollten nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in derart prominenter Stelle in Mitleidenschaft gezogen werden. Entlang der beiden Straßen sollten daher nur Vergnügungsstätten der Arten Freizeit-Center, Diskotheken und Multiplex-Kinos ausnahmsweise zugelassen und alle anderen Arten sowie Bordelle ausgeschlossen werden.

Entlang der Adlerstraße dominiert Wohnnutzung, beim Baugebiet auf der westlichen Straßenseite handelt es sich darüber hinaus um ein allgemeines Wohngebiet. Entlang der Adlerstraße sollten daher Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Bordelle sind aufgrund der Sperrbezirksverordnung nicht zulassungsfähig.

Entlang der Philipp-Reis-Straße sollte mit Hinblick auf die ansässigen Image-bewussten Dienstleistungsunternehmen die Betriebsformen ausgeschlossen werden, die das Standort-Image negativ beeinflussen können (siehe Trading-Down-Effekt, Seite 30): Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs und Bordelle. Um das Gebiet nicht zu überformen sollte alle übrigen Arten von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Priorität 2

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist vor allem in Bereich (1) nicht auszuschließen, aber auch nicht sonderlich wahrscheinlich.

7.20 Gewerbegebiet Neureuter Querallee (Neureut)

Lage und Profil

Das Gebiet liegt direkt an der Linkenheimer Landstraße und wird begrenzt durch die Straßen Am Sandfeld, an der Vogelhardt, an der Trift, Thujaweg und der Neureuter Querallee. Das Gewerbegebäude nördlich der Moldaustraße ist ebenfalls Teil des Untersuchungsgebiets und bildet den nördlichen Abschluss. Das Gebiet ist geprägt von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzung. Östlich der Linkenheimer Landstraße befinden sich zwei Discounter sowie ein Bettenfachgeschäft mit weiterer Dienstleistungsnutzung. Westlich der Linkenheimer Landstraße finden sich Erwachsenenbildung, ein kleineres Einkaufszentrum mit verschiedenen gastronomischen Angeboten und weitere Dienstleistungen. Das Einkaufszentrum ist äußerlich nicht sehr attraktiv und in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Das Gebiet ist für den MIV sehr gut erschlossen. Mit dem ÖPNV ist das Gebiet momentan durch die Buslinien 72 und 73 erschlossen, welche die Verbindung in die Innenstadt beziehungsweise nach Neureut herstellen. Bei Umsetzung der angedachten Weiterführung der Tramlinie 3 läge eine Haltestelle unmittelbar westlich an das Gebiet angrenzend.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort ist aus Betreibersicht sehr gut für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Der naheliegende Einzelhandel dient als Frequenzbringer. Die Lage an der Linkenheimer Landstraße verspricht eine gute Sichtbarkeit und damit Werbung für den Betrieb.

Bestehende Bebauungspläne

Aktuell gelten dort die Bebauungspläne Nr. 696 von 1993, Nr. 628 von 1991 und Nr. 580 von 1981.

Der Bebauungsplan Nr. 628, welcher westlich der Linkenheimer Landstraße gilt, setzt im Untersuchungsbereich an der Alten Kreisstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Betriebe für Hausbau- und Gartenbedarf) sowie entlang der Linkenheimer Landstraße ein Gewerbegebiet fest. Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 580 setzt in seinen Geltungsbereich lediglich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Daher sind dort momentan Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 696 setzt im Untersuchungsbereich ein Mischgebiet fest, ohne weiter auf Vergnügungsstätten einzugehen. Im

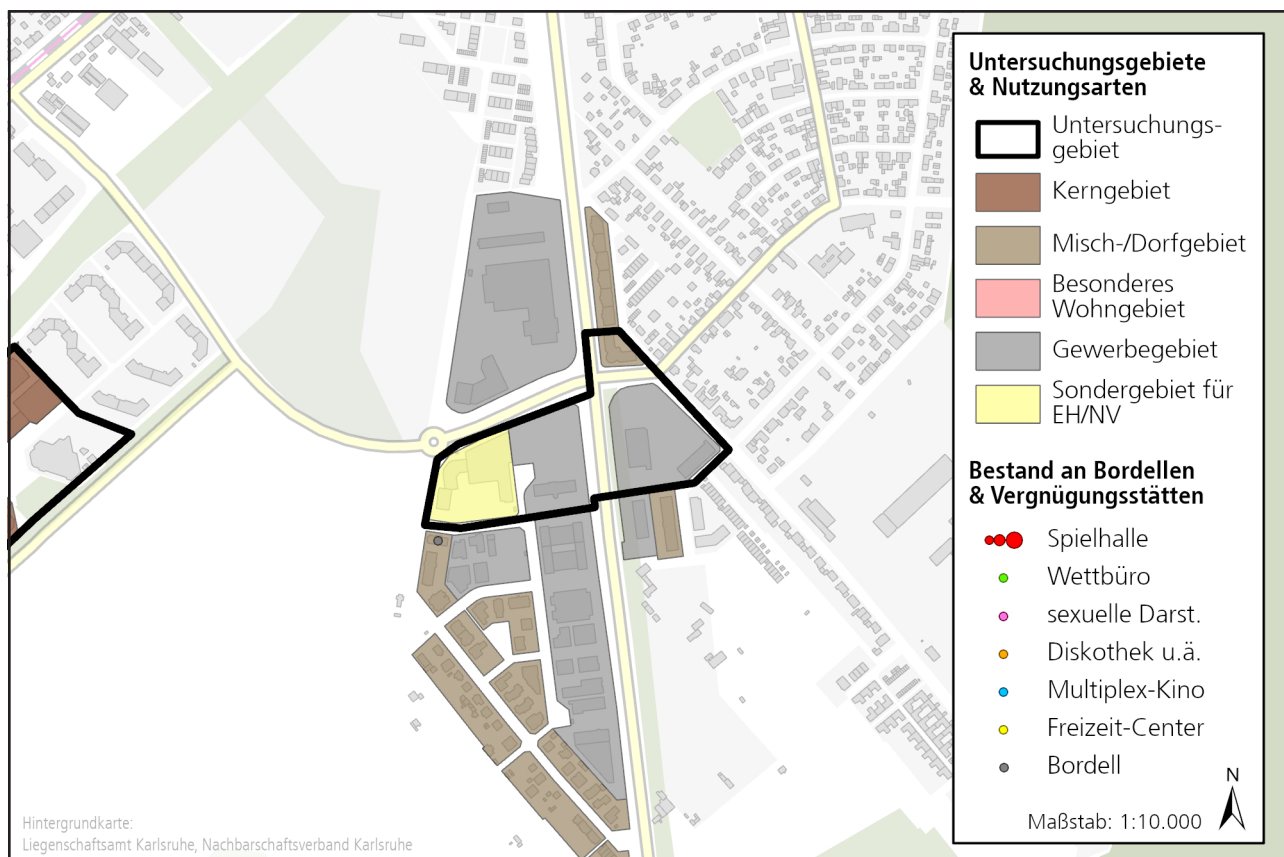


Abb. 51: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Neureuter Querallee.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

bestehenden Gebäude des Bettenhauses sind somit nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Das Gebiet ist strukturell in schlechtem Zustand und soll aufgewertet werden; langfristig soll ein Bebauungsplan für die Neuordnung der gesamten Stadteingangssituation aufgestellt werden. Betriebsformen, die imageschädigend sein können (siehe Trading-Down-Effekt, Seite 30), sollten deshalb im gesamten Gebiet ausgeschlossen werden: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs und Bordelle. Da sich das Gebiet an einer städtebaulich exponierten Lage direkt am Stadteingang Linkenheimer Landstraße befindet, sollten ebenso die Betriebsformen ausgeschlossen werden, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der zu erwartenden Störwirkung an die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet sollten daher Bordelle und alle Arten von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Freizeit-Centern und Swingerclubs ausgeschlossen werden.

Priorität 1

Es ist nicht auszuschließen, dass sich eine Vergnügungsstätte östlich der Linkenheimer Landstraße ansiedeln möchte, die nach Konzept dort unerwünscht ist. Das Ziel, die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe im Gebiet, könnte dadurch gefährdet werden.

7.21 Gewerbegebiet Sanddornweg (Neureut)

Lage und Profil

Das Gebiet liegt auf Neureuter Gemarkung, zwischen dem Bocksdornweg und der Linkenheimer Landstraße. Es ist aufgrund der direkten Lage an der Linkenheimer Landstraße für den MIV sehr gut erschlossen. Die ÖPNV-Erschließung ist dagegen vergleichsweise schlecht. Sowohl Bushaltestellen als auch die Straßenbahnhaltestelle Neureut-Heide liegen vom Untersuchungsgebiet mehr als 300 Meter entfernt.

Das Untersuchungsgebiet ist noch nicht vollständig aufgesiedelt und es finden sich einige freie Baugrundstücke. Neben klassischen Gewerbebetrieben finden sich im Gebiet eine Tankstelle und ein Discounter.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort ist aus Betreibersicht sehr gut für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Die gute Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit durch die anliegende Linkenheimer Landstraße sowie der frequenzbringende Discounter versprechen insbesondere für Spielhallen und Wettbüros große Gewinne.

Bestehende Bebauungspläne

Im Untersuchungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 685, der Gewerbe- und Mischgebiet festsetzt. Weiterhin schließt der Bebauungsplan im Untersuchungsgebiet Vergnügungsstätten aus.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Zahlungskräftige Vergnügungsstätten könnten zu einer Bodenpreisverschiebung und damit einer Verdrängung von bestehendem Gewerbe führen beziehungsweise die ungebauten Gewerbeflächen dem Markt entziehen. Sie sollten daher im Gebiet ausgeschlossen werden. Da sich das Gebiet an einer städtebaulich exponierten Lage direkt an der Linkenheimer Landstraße befindet, sollten ebenso die Betriebsformen ausgeschlossen werden, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten aufgrund der zu erwartenden Lärmkonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet sollten daher Bordelle und weiterhin alle Arten von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Freizeit-Centern und Swingerclubs ausgeschlossen werden.

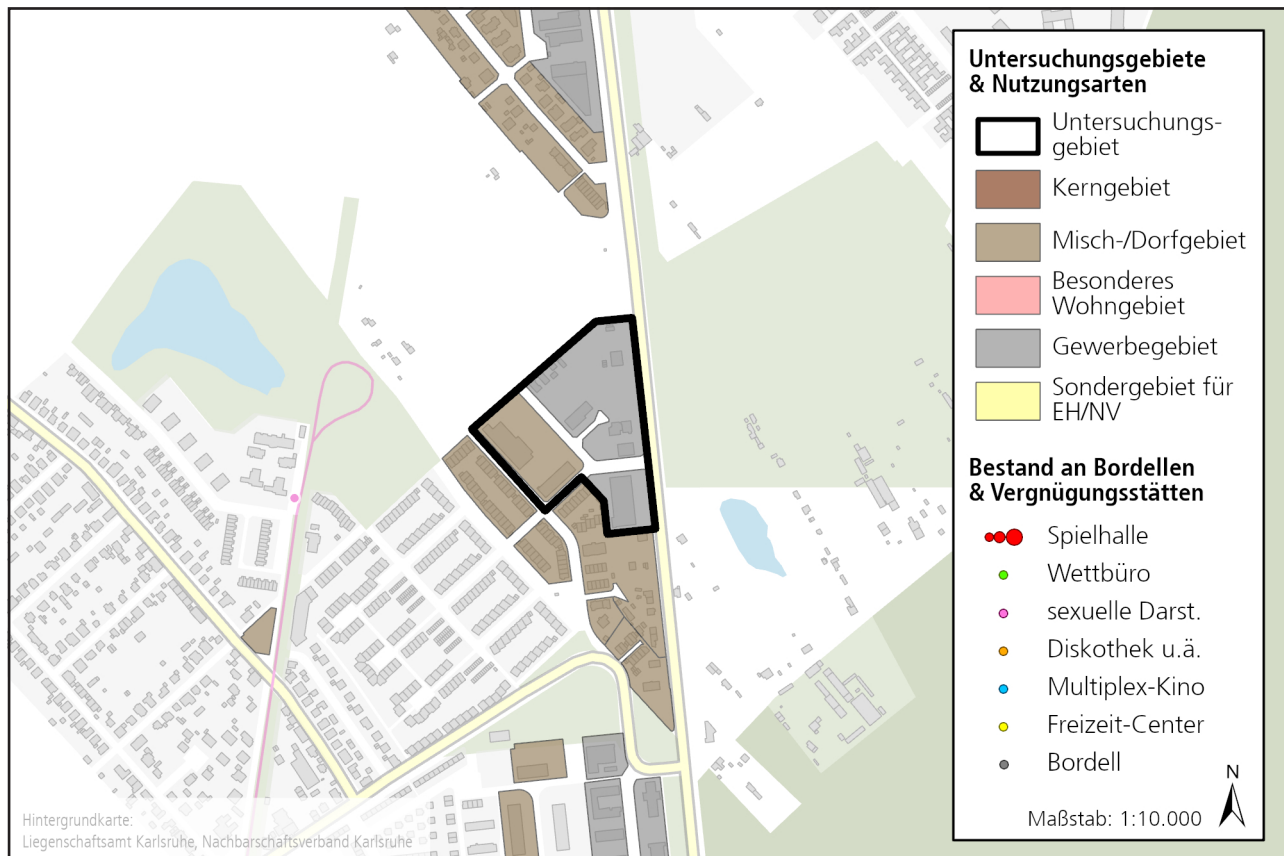


Abb. 52: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Sanddornweg.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Priorität 3

Der bestehende Bebauungsplan schließt im Untersuchungsbereich Vergnügungsstätten aus. Damit besteht kein akuter Handlungsbedarf.

7.22 Gewerbegebiet Neureuter Straße (Mühlburg, Nordweststadt)

Lage und Profil

Das Gewerbegebiet liegt im Westen der Stadt Karlsruhe im Stadtteil Mühlburg, westlich von einer eingleisigen Bahntrasse und östlich von der B36/Neureuter Straße begrenzt. Einzig das Sondergebiet für Einzelhandel (Bauhaus, Lidl, Dehner) im Süden des Gebiets ragt über die Neureuter Straße hinaus. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über mehr als 1600 Meter von der Rheinstraße im Süden bis zur Annweilerstraße im Norden. Der Bereich nördlich der Annweilerstraße ist vorwiegend mit Autohäusern und anderen gering frequentierten Betrieben besetzt und wird daher generell als ungeeignet für Vergnügungsstätten angesehen und nicht weiter untersucht.

Das Gebiet ist vom ÖPNV mit der Linie 2 und der S5/S51 erschlossen. Aufgrund der Bundesstraße und der ÖPNV-Anbindung ist das Gebiet als gut erschlossen zu bewerten.

Aufgrund der Größe und der deutlich unterschiedlichen Charakteristika wird das Gebiet in fünf Bereiche unterteilt:

(1) Wohnbebauung entlang B36/Neureuter Straße: Entlang der B36/Neureuter Straße ist der Abschnitt zwischen Annweilerstraße und Gablonzer Straße

stark von Wohngebäuden der 60er Jahre geprägt. Auch wenn die Wohnbebauung immer wieder von gewerblicher Nutzung unterbrochen wird, ist die Wirkung auch wegen der parallel verlaufenden Anwohnerstraße deutlich „privater“ als in anderen Bereichen des Gewerbegebiets.

(2) Annweilerstraße – Siemensallee:

Der Bereich nördlich der Boschstraße ist sehr kleinteilig und mit einer Vielzahl an Nutzungen belegt, unter anderem einer Medienagentur, einer Reinigungsfirma, einer Firma für Fliesenlegearbeiten und mehreren Kfz-Fachbetrieben. Auffällig ist außerdem der für ein Gewerbegebiet sehr hohe Anteil an Wohnnutzung. Der Bereich südlich ist von größeren Gebäudekörpern geprägt. Neben verschiedenen klassischen Gewerbebetrieben findet sich hier die Johannes Kepler Privatschule sowie Betriebe mit starkem Kundenbezug, unter anderem eine Netto Filiale, zwei Fitnesscenter, eine Indoor-Fußball-Halle, außerdem ein Bordell und das „Kindorado“, eine Vergnügungsstätte in Form eines Indoor-Spielplatzes für Kinder.

(3) Gablonzer Straße:

Die Gablonzer Straße erschließt als Ring den Nordteil des Bereichs südlich der Siemensallee. Während der Abschnitt zwischen B36 und Schoemperlenstraße sehr unauffällig ist, ist der rückwärtig liegende Teil des Rings stark von freizeitbezogenen Nutzungen geprägt, die sich großteils an Erwachsene richten. Es finden sich als Vergnügungsstätten ein Sex-Kino, eine Diskothek und ein wahrscheinlich als Freizeit-Center einzustufendes

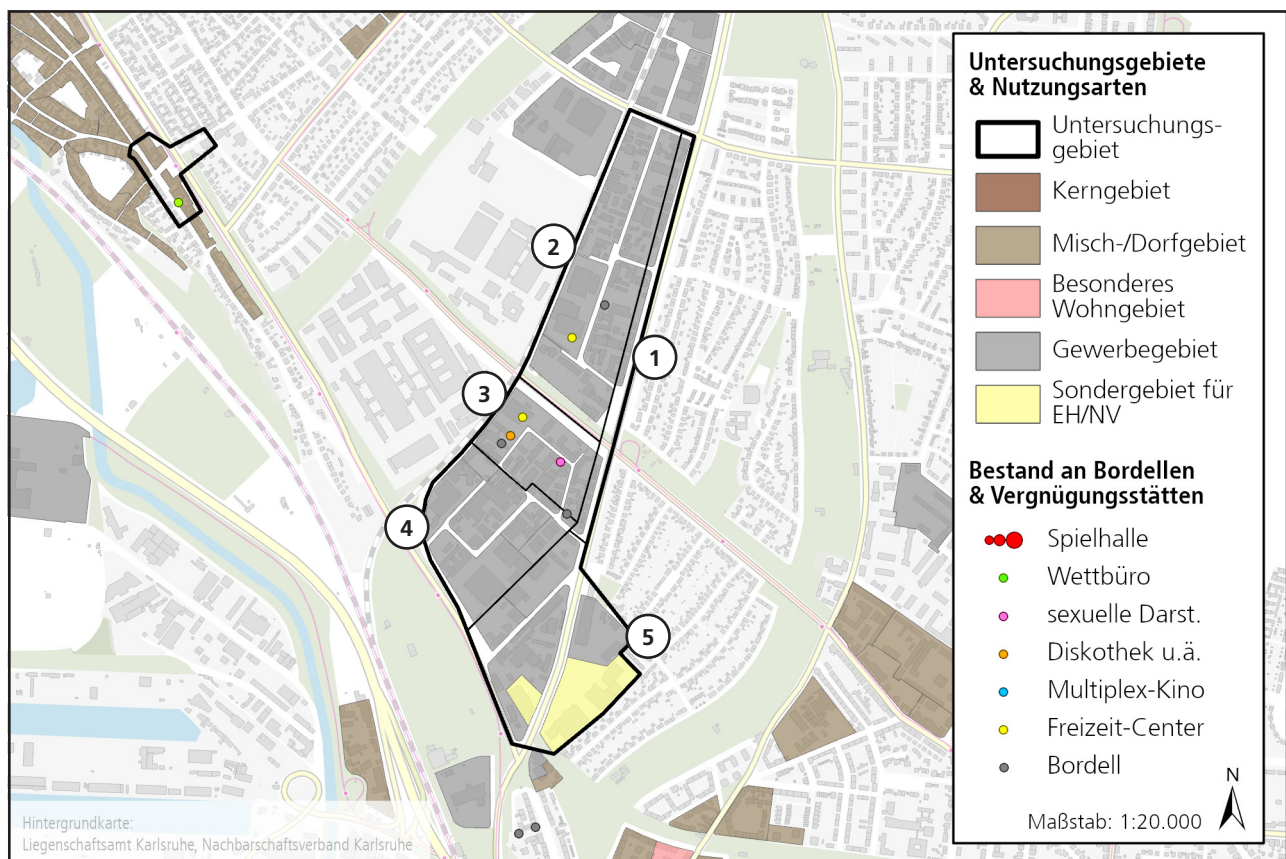


Abb. 53: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Neureuter Straße.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Bowling-Center, außerdem ein SM-Studio und ein Studio für erotische Massagen. An Freizeitnutzungen finden sich weiterhin ein Billiard-Club und eine Tanzschule. Erwähnenswert ist darüber hinaus der Königreichssaal der Zeugen Jehovas, der sich ebenfalls hier befindet.

(4) Schoemperlenstraße:

Dieser Bereich ist überwiegend von großen Gebäudekomplexen belegt, die unterschiedliche Arten von Gewerbebetrieben beinhalten, unter anderem zwei Autohändler, ein Großhandelsunternehmen für Laborbedarf und Chemikalien sowie ein Betrieb für Lüftungstechnik. Am Westrand des Gebiets befindet sich ein Senioren-Zentrum.

(5) B36 Süd:

Dieser Bereich im Süden des Gebiets umfasst beide Seiten der B36 und ist von Nutzungen mit großem Publikumsverkehr geprägt. Hier befinden sich neben „gewöhnlichen“ Gewerbebetrieben zwei Discounter, ein Baumarkt, ein Garten-Center, ein Spielwarenfachgeschäft, ein Fitnessclub, eine KFZ-Werkstatt, eine Autowaschanlage und eine Tankstelle.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Die Bereiche (1), (3) und (5) können aus unterschiedlichen Gründen als attraktiv für die meisten Arten von Vergnügungsstätten angesehen werden – zum Teil wegen der sehr guten Sicht- und Erreichbarkeit, zum Teil wegen der Nähe zu Nahversorgern oder anderen Vergnügungsstätten.

Etwas abgeschwächt kommt auch Bereich (2) für Betreiber von einigen Arten von Vergnügungsstätten in Frage – Vergnügungsstätten, die gezielt aufgesucht werden und für die daher eine gute Sichtbarkeit von untergeordneter Bedeutung ist.

Der Bereich (4) entlang der Schoemperlenstraße ist für potenzielle Betreiber von Vergnügungsstätten aufgrund der abgeschotteten Lage und der ungeeigneten Gebäude- und Nutzungsstruktur wenig attraktiv.

Bestehende Bebauungspläne

Der gesamte Bereich westlich der B 36/Neureuter Straße ist durch den Bebauungsplan Nr. 656 aus dem Jahr 1991 abgedeckt. Dieser setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest und lässt Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur mit bestimmten „zentrenunschädlichen“ Warengruppen zu. Aussagen zu Vergnügungsstätten werden nicht getroffen. Ein Bereich ganz im Süden wird durch den neueren Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 697 ersetzt, der hier ein Sondergebiet für einen Fachmarkt und für „Gewerbe aller Art“ festsetzt.

Für den Bereich östlich der B 36 trifft der Bebauungsplan Nr. 754 Festsetzungen. Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel unzulässig, im

Sonderbaugelände sind nur Fachmärkte mit nicht zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Bereich (1) liegt städtebaulich sehr exponiert an der Neureuter Straße. Betriebsarten, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen, sollten daher ausgeschlossen werden: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter sowie Bordelle.

In Bereich (2) könnten zahlungskräftige Vergnügungsstätten zu einer Bodenpreisverschiebung und damit einer Verdrängung von bestehendem Gewerbe führen. Spielhallen und Wettbüros sollten daher in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Bereich (3) ist bereits von Vergnügungsstätten und Freizeitnutzungen geprägt. Weiterhin ist der Bereich aufgrund der Führung der Gablonzer Straße städtebaulich abgetrennt und liegt sehr introvertiert. Er eignet sich damit vergleichsweise gut für eine Ansiedlung von normalerweise störenden Betriebsformen. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation sollten Multiplex-Kinos allerdings ausgeschlossen werden. Alle anderen Betriebsarten sollten ausnahmsweise zugelassen werden, Diskotheken sollten einen Mindestabstand zu empfindlichen Nutzungen (insbesondere Senioren-Zentrum Haus Edelberg) einhalten, der ausreichend ist, Immissionskonflikte zu vermeiden.

In Bereich (4) könnten zahlungskräftige Vergnügungsstätten zu einer Bodenpreisverschiebung und damit einer Verdrängung von bestehendem Gewerbe führen. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation eignet sich dieser Bereich nur unzureichend für Multiplex-Kinos. Im Bereich sollten daher Spielhallen, Wettbüros und Multiplex-Kinos ausgeschlossen werden; Diskotheken sollten einen Mindestabstand zu empfindlichen Nutzungen (insbesondere Senioren-Zentrum Haus Edelberg) einhalten, der ausreichend ist, Immissionskonflikte zu vermeiden.

Bereich (5) liegt städtebaulich sehr exponiert an der Neureuter Straße. Betriebsarten, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen, sollten daher ausgeschlossen werden: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter sowie Bordelle.

Priorität 2

Vergnügungsstätten sind im gesamten Untersuchungsgebiet momentan ausnahmsweise zulässig. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist nicht unwahrscheinlich, ihre zu erwartenden Auswirkungen aber nicht groß genug, um Priorität 1 zu rechtfertigen.

7.23 Gewerbegebiet Carl-Metz-Straße (Grünwinkel)

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet liegt im Westen der Stadt Karlsruhe im Stadtteil Grünwinkel an den Bundesstraßen 10 (Südtangente) und 36 und ist damit sehr gut vom MIV erschlossen. Vom ÖPNV wird das Plangebiet von den Buslinien 60 und 62 erschlossen. Im Untersuchungsgebiet dominiert ein Einkaufszentrum, welches sich in einem bauplanungsrechtlichen Sondergebiet angesiedelt hat. In dem Einkaufszentrum findet sich ein Vollsortimenter, ein Drogeriemarkt, weitere kleinere Läden und gastronomische Angebote. Im Sondergebiet befinden sich weiterhin ein großflächiges Möbel- und ein Fahrradgeschäft.

Entlang der Carl-Metz-Straße existiert ein kleiner Bereich mit einem bauplanungsrechtlichen Gewerbegebiet. Hier befindet sich ein großes Bürogebäude welches die alte dm-Zentrale beherbergte. Aktuell steht das Gebäude leer.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort ist aufgrund der exponierten Lage und des Einzelhandels als Frequenzbringer für viele Arten von Vergnügungsstätten attraktiv. Für Swingerclubs

dagegen ist das Gebiet aus dem gleichen Grund denkbar ungeeignet.

Bestehende Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 743 aus dem Jahr 2002. Dieser setzt im südlichen Teil ein Sondergebiet fest, in welchem ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zugelassen sind. Im nordöstlichen Teil des Gebiets ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässt. Eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich ist geplant.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Aufgrund der starken Vorprägung und des Mangels an schutzbedürftiger Nutzung in der Umgebung können im Untersuchungsgebiet Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Priorität 3

Es besteht die prinzipielle Möglichkeit, dass sich in den Gewerbebauten eine Vergnügungsstätte beziehungsweise ein Bordell ansiedelt, aufgrund der Vornutzungen als Bürogebäude wird dies allerdings als nicht sehr wahrscheinlich angesehen. Da derartige

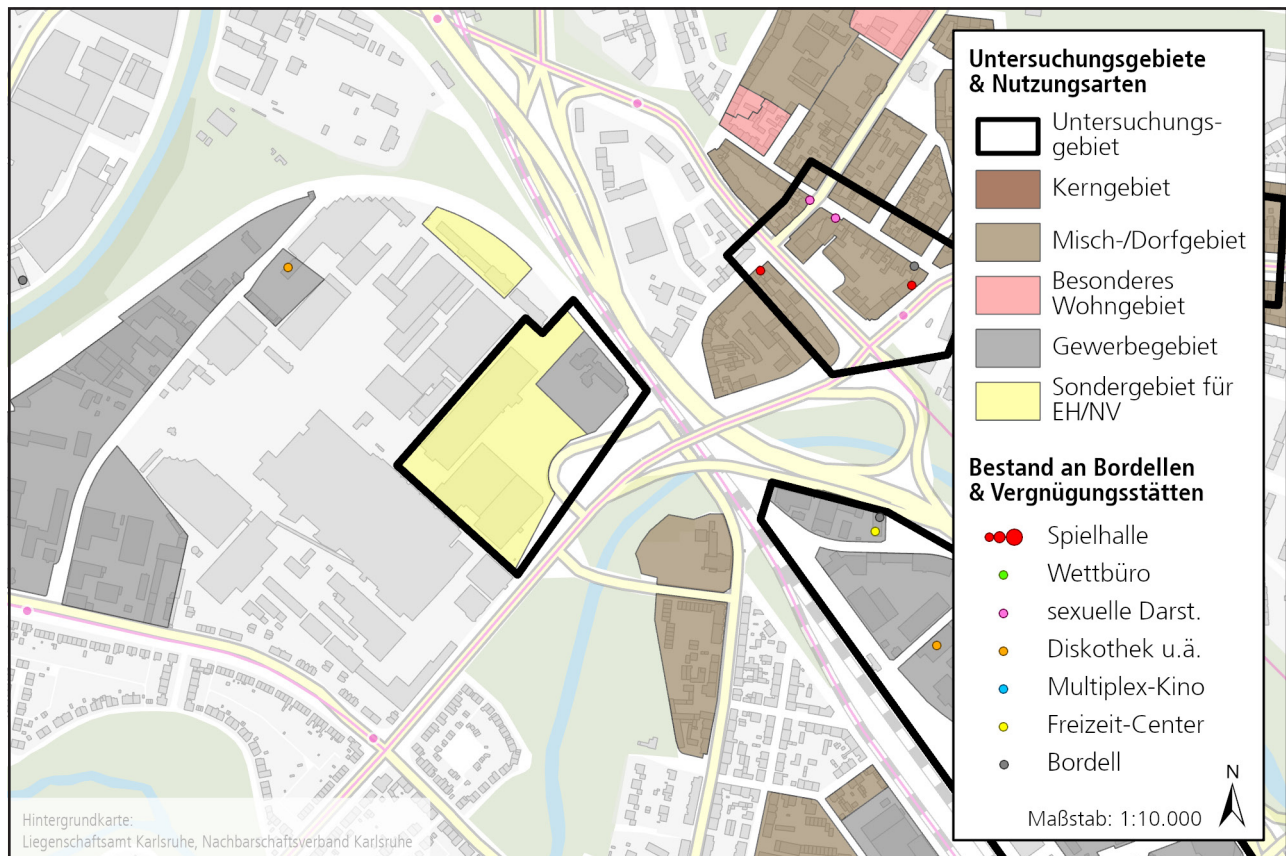


Abb. 54: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Carl-Metz-Straße.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Betriebsformen nach Konzept zugelassen werden sollten, besteht kein akuter Handlungsbedarf. Im restlichen Gebiet sind Vergnügungsstätten momentan nicht zugelassen.

7.24 Gewerbegebiet Daxlanden-Ost

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet liegt im Südwesten von Karlsruhe im Stadtteil Daxlanden. Es liegt direkt an der B36 und ist über die Dumersheimer Straße und die Pulverhausstraße/Rheinhafenstraße erschlossen. Über die Haltestelle Daxlanden Thomas-Mann-Straße mit der Linie S2 und über die Haltestelle St. Josef Kirche/Karlsruhe TÜV mit der Linie 62 an den ÖPNV angebunden.

Aufgrund unterschiedlicher Charakteristika wird das Gebiet in drei Bereiche unterteilt:

In Bereich (1) finden sich hauptsächlich großvolumige Baukörper und typische Gewerbenutzer wie produzierendes Gewerbe, Handwerker, Fach- und Großmärkte. Weiterhin hat sich hier ein großes Sport-/Fitnessstudio und ein Kampfsportzentrum angesiedelt. Im Süden des Teilbereichs befindet sich ein Schuhgeschäft und die Veranstaltungshalle „Diva Event Palast“, die als Eventlocation für bis zu 700 Personen wirbt und damit als Vergnügungsstätte angesehen werden muss.

Bereich (2) ist stark vom Einzelhandel geprägt. Hier befinden sich ein Vollsortimenter, ein Discounter, ein Bioladen, weitere kleinere Einzelhändler und ein Fast-Food-Restaurant. Das Gebiet ist ein gewachsenes

Einkaufszentrum. Außerdem hat hier ein Tanzsportclub seine Räume.

Bereich (3) ist geprägt von kleinteiliger Gewerbenutzung. Vorhanden sind ein Kfz-Händler, weiterer Einzelhandel und ein sogenannter Wut-Raum (vgl. Kapitel 3.9).

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort ist aus Betreibersicht gut für eine Ansiedlung geeignet. Dafür sprechen die gute Verkehrserschließung und die hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, die als Frequenzbringer agieren. Aufgrund zusätzlicher freizeitbezogener Nutzungen wie dem Fitnessstudio kann mit weiterem Publikumsverkehr gerechnet werden. Je nach Positionierung ist auch eine gute Sichtbarkeit gegeben.

Bestehende Bebauungspläne

Für Bereich (1) setzen die Bebauungspläne Nr. 328 aus dem Jahr 1966 und Nr. 351 aus dem Jahr 1969 ein Gewerbegebiet fest. Als Ergänzung gelten die Bebauungspläne Nr. 328b und Nr. 354b, welche in dem Teilbereich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festsetzen. Beide Bebauungspläne treffen keine speziellen Aussagen zu Vergnügungsstätten.

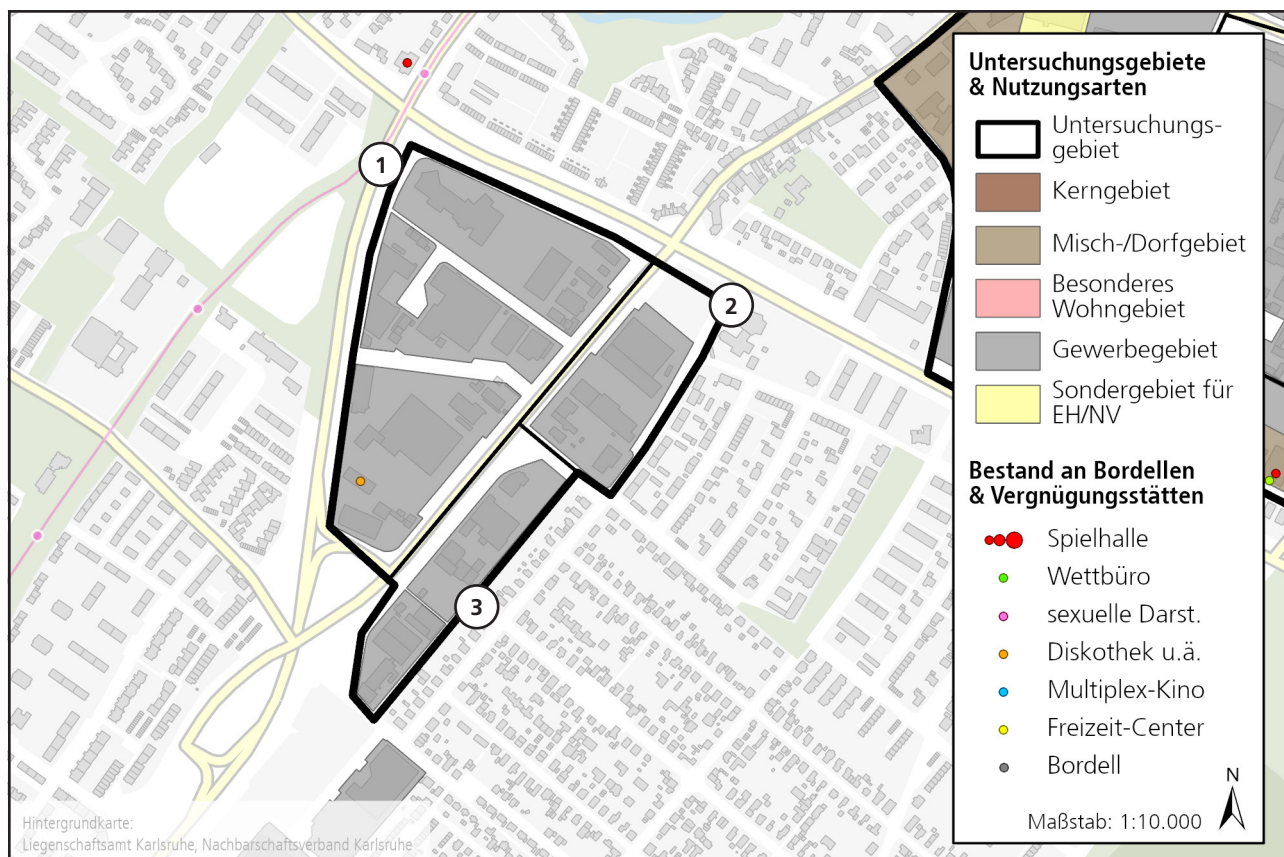


Abb. 55: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Daxlanden-Ost. Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

In Bereich (2) gilt der Bebauungsplan Nr. 324 von 1966. Er setzt ein Gewerbegebiet ohne weitere Regelungen bezüglich Vergnügungsstätten fest.

Bereich (3) wird durch den Bebauungsplan Nr. 354 aus dem Jahr 1969 als ein Gewerbegebiet festgesetzt. Als Ergänzung gilt der Bebauungsplan 354b, der in dem Teilbereich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben setzt. Beide Bebauungspläne treffen keine speziellen Aussagen zu Vergnügungsstätten.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Da in Bereich (1) weitestgehend typische Gewerbenutzungen angesiedelt sind, sind Verschiebungen im Bodenpreisgefüge zu befürchten. Spielhallen und Wettbüros sollten daher ausgeschlossen werden. Entlang der wichtigen Erschließungsstraßen B36 und Pulverhausstraße sollte eine Beeinträchtigung des Stadtbilds vermieden werden. In anliegenden Grundstücken sollten daher zusätzlich Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter und Bordelle ausgeschlossen werden.

In Bereich (2) sollten Diskotheken und Multiplex-Kinos aufgrund der Nähe zum Wohngebiet und der erwarteten Lärmemissionen ausgeschlossen werden. Entlang der wichtigen Erschließungsstraßen B36 und Pulverhausstraße sollte eine Beeinträchtigung des Stadtbilds vermieden werden. In anliegenden Grundstücken sollten daher zusätzlich Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter und Bordelle ausgeschlossen werden.

In Bereich (3) sollten Diskotheken und Multiplex-Kinos aufgrund der Nähe zum Wohngebiet und der erwarteten Lärmemissionen ausgeschlossen werden. Da weitestgehend typische Gewerbenutzungen angesiedelt sind, sind Verschiebungen im Bodenpreisgefüge zu befürchten. Spielhallen und Wettbüros sollten daher dort ausgeschlossen werden.

Priorität 2

Vergnügungsstätten sind im gesamten Untersuchungsgebiet momentan ausnahmsweise zulässig. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist nicht unwahrscheinlich, ihre zu erwartenden Auswirkungen sind aber nicht groß genug, um Priorität 1 zu rechtfertigen.

7.25 Gewerbegebiet Grünwinkel-Nord

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen der Südtangente/B10 und den Bahngleisen in Richtung Maximiliansau. Es erstreckt sich über mehr als 1.300 Meter von der B36 im Westen bis zum Manfred-Hädinger-Weg, der Fuß- und Radverbindung zwischen Günter-Klotz-Anlage und Grünwinkel, im Osten. Durch die Lage zwischen Schienen und Südtangente ist das Gebiet von umgebenden Baugebieten räumlich getrennt.

Der Bereich zwischen der Keßlerstraße und dem Manfred-Hädinger-Weg besteht aus einem dichten Mix aus Gebäuden unterschiedlicher Größe und Höhe. Es finden sich neben üblichen Gewerbenutzungen weitere unterschiedliche Nutzungen, wie Gastronomie und Dienstleistungen. In dem Bereich besteht ebenfalls eine hohe Konzentration an Erwachsenenbildung.

Im Bereich nördlich der Keßlerstraße wird die Bebauung lockerer, die Nutzungen bleiben aber weiterhin gemischt. Es finden sich ein Müllverarbeitungsbetrieb, ein Discounter, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Dienstleistungen, kirchliche Nutzungen, eine Veranstaltungshalle (Palazzo), die durch ihre Größe und Nutzung als Vergnügungsstätte angesehen werden muss, eine Lasertag-Anlage (Laserbase Karlsruhe) sowie ein Bordell. Viele Gebäude in dem Plangebiet sind

überaltert und sanierungsbedürftig, einige stehen unter Denkmalschutz. Der Turm aus rotem Sandstein an der Zeppelinbrücke ist städtebaulich sehr prägnant und stellt einen Quartierseingang dar.

Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße ist der Bereich sehr gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Allerdings führt die Anordnung der internen Erschließung dazu, dass die Zufahrt zum Gewerbegebiet nicht leicht zu finden ist und das gesamte Gebiet verschlossen wirkt. Anbindung an den ÖPNV gibt es über den Westbahnhof an die Regionalbahn, die Stadtbahn und die Buslinie 62. Nördlich der Bundesstraße wird das Gebiet an die Straßenbahnlinie 5 angebunden. Die Buslinie 55 fährt mehrere Haltestellen im Untersuchungsgebiet an.

Aktuell ist das Untersuchungsgebiet Teil des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Grünwinkel“. Ziele des Sanierungsgebiets sind, das Gewerbe zu stärken und das Gebiet städtebaulich aufzuwerten.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Einige Bereiche des Untersuchungsgebiets sind attraktiv für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie es die bestehende Lasertag-Arena und die Veranstaltungshalle zeigen. Die abgeschiedene Lage macht das Gebiet für Spielhallen und Wettbüros weniger interessant, dafür umso mehr für Vergnügungsstätten, die

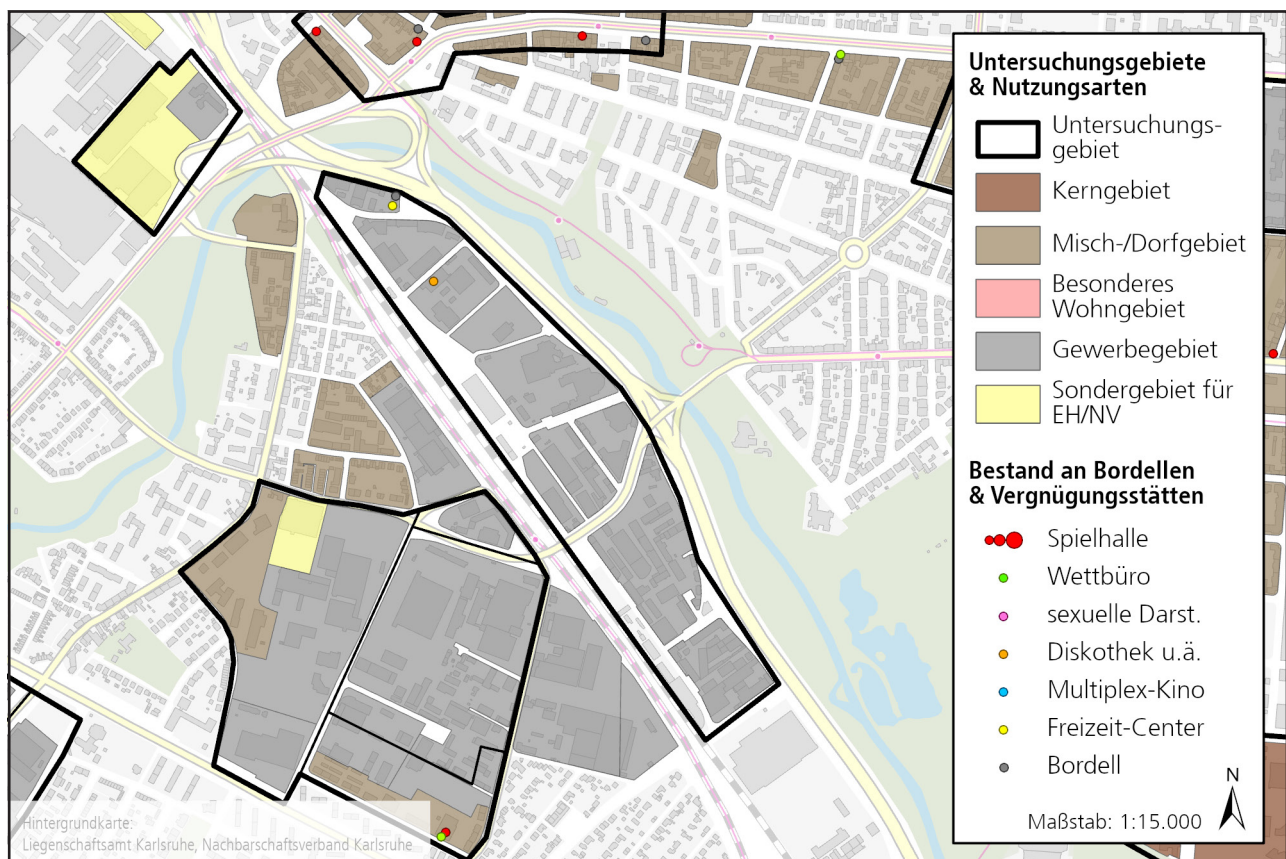


Abb. 56: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Grünwinkel-Nord.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

gezielt aufgesucht werden und die entweder große nächtliche Lärmemissionen erzeugen, oder die – wie bei Swingerclubs der Fall – auf Diskretion bedacht sind.

Sanierungsgebiet ausgewiesen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte daher unbedingt verhindert werden.

Bestehende Bebauungspläne

In dem Plangebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 368 und 369 von 1970 beziehungsweise Nr. 368b/369b von 1996. Die Bebauungspläne Nr. 368 und 369 setzen in ihren Geltungsbereichen ein Gewerbegebiet fest. Die Bebauungspläne 368b und 369b treffen lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel. Keiner der Bebauungspläne schließt Vergnügungsstätten aus.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Das Gebiet ist bereits einem Trading-Down-Effekt ausgesetzt, der über ein städtebauliches Sanierungsgebiet wieder aufgehoben werden soll. Ziele der Sanierungssatzung sind, das Gewerbe zu stärken und den Anteil an Begrünung zu erhöhen. Da sie den Sanierungszielen entgegenstehen, sollten jegliche Vergnügungsstätten und Bordelle im Gebiet ausgeschlossen werden.

Priorität 1

Das Gebiet ist bereits vorgeprägt und als



Abb. 57: Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Grünwinkel“

7.26 Gewerbegebiet Grünwinkel-Süd

Lage und Profil

Der südliche Teil des Gewerbegebiets Grünwinkel liegt zwischen der Pulverhausstraße und der Bahnlinie Maxaubahn. Erschlossen wird das Gebiet über die Pulverhausstraße und die Zeppelinbrücke, welche die überregionale Verbindung über die B10 herstellt. Über die Buslinie 60, die S52 und der Regionalbahn wird das Gebiet an den ÖPNV angebunden.

Im Gebiet befinden sich sowohl kleinteilige als auch großformatige Baukörper und es ist überwiegend gewerblich geprägt. Entlang der Hermann-Leichtlin-Straße und des südlichen Teils der Hardeckstraße existieren einige Wohnnutzungen. Weiterhin findet sich im Untersuchungsgebiet eine überdurchschnittliche Anzahl von Einzelhändlern. Diese bieten sowohl nahversorgungsrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente an.

Aktuell ist ein Teil des Untersuchungsgebiets vom Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Grünwinkel" erfasst. Die Ziele des Sanierungsgebiets sehen vor, das Gebiet städtebaulich aufzuwerten sowie das herkömmliche Gewerbe zu halten und zu stärken. Außerdem soll das Gebiet für kulturelle Nutzungen und weitergehende Dienstleistungen geöffnet und den Angestellten dort Freizeitangebote zur Verfügung gestellt werden. Ein Bebauungsplanverfahren wird momentan vorbereitet.

Das Gebiet lässt sich in vier Teilbereiche unterteilen:

(1) Westlich Fritz-Haber-Straße:
Westlich der Fritz-Haber-Straße sind hauptsächlich Großstrukturen verortet. An der Pulverhausstraße ist ein Baumarkt zu finden, nördlich davon eine Buchhandlung, ein Betrieb für Baustoffhandel, die Brauerei Hatz-Moninger und ein Spediteur. Zwischen der Brauerei und dem Baumarkt liegt eine große Brachfläche. Im Nordwesten befinden sich ein Discounter und ein Drogeriemarkt, ein großer Büroausstatter und ein Seniorenstift. Alle Gebäude entlang der Durmersheimer Straße stehen unter Denkmalschutz.

(2) Am Westbahnhof:
Der Teilbereich ist durch die Zeppelinbrücke von den anderen Bereichen getrennt, liegt gleichzeitig aber städtebaulich sehr exponiert. Hier ist ein Autohaus angesiedelt, außerdem ein Fitnessstudio und weitere Kfz-bezogene Nutzungen. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung soll dieser Bereich aufgewertet und als Auftakt in das Quartier umgestaltet werden. Der Westbahnhof soll eine größere Bedeutung erlangen und in seinem Umfeld öffentliche Nutzungen untergebracht werden.

(3) Zwischen Fritz-Haber-Straße und Hardeckstraße (innerhalb des Sanierungsgebiets):
Der Teilbereich ist vom Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ erfasst. Er besteht

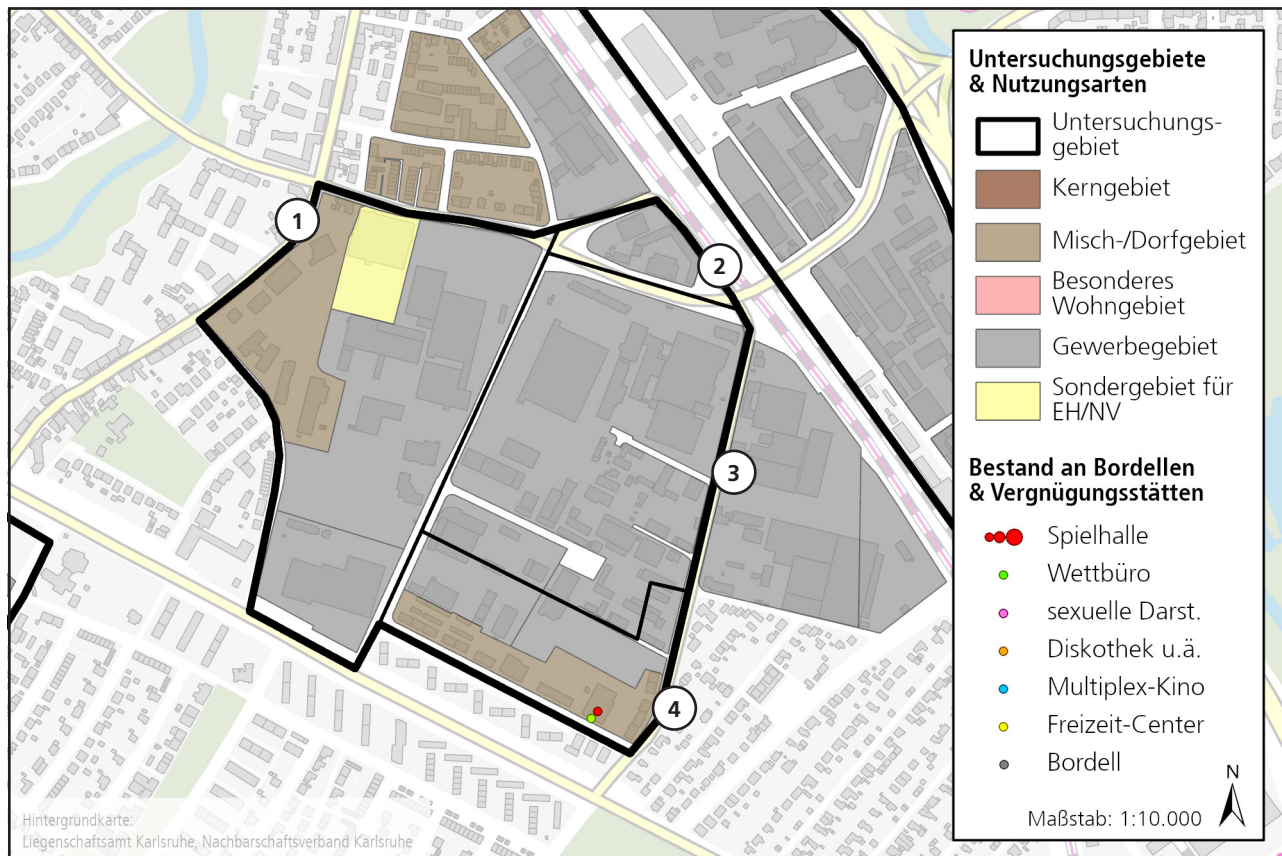


Abb. 58: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Grünwinkel-Süd.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

vor allem aus kleinteiligem Gewerbe, mit üblichen Gewerbenutzern wie Kfz-Betrieben, Handwerkern, Waschanlagen und Baustoffhändlern. Der Gebäudezustand ist meist schlecht und viele Gebäude sind sanierungsbedürftig.

(4) Zwischen Fritz-Haber-Straße und Hardeckstraße (außerhalb des Sanierungsgebiets):

Dieser Bereich bildet den Übergang vom Gewerbegebiet hin zum südlichen und östlichen Wohngebiet. Im Bereich existieren kleinteilige Gewerbenutzungen, Wohnbebauung, Einzelhandel sowie eine Spielhalle und ein Wettbüro. Die vorhandene Wohnbebauung findet sich hauptsächlich als Zeilenbebauung wieder. Ein Discounter und die Vergnügungsstätten befinden sich in einem gemeinsamen Baukörper mit einer Freikirche.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort ist aus Betreibersicht für eine Ansiedlung gut geeignet, wie bereits die Ansiedlung von zwei Vergnügungsstätten in der Herrmann-Leichtlin-Straße zeigen. Eine weitere Ansiedlung kann aufgrund der guten Verkehrsanbindung und dem übermäßigen Einzelhandelsbesatz, welcher Kundenfrequenz bringt, nicht ausgeschlossen werden. Die kleinteilige Gebäudestruktur im südlichen Teil des Gebiets bietet sich für eine Umnutzung mit Vergnügungsstätten an. Insbesondere der Bereich zwischen der Lotzbeckstraße und der Pulverhausstraße wird als besonders interessant für Betreiber angesehen.

Bestehende Bebauungspläne

Im nördlichen Abschnitt von Bereich (1), zwischen der Zeppelinstraße und der Privatstraße auf Höhe der Lotzbeckstraße (Planstraße A im Bebauungsplan), gilt der Bebauungsplan Nr. 772 aus dem Jahr 2006. Dieser setzt ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für den Einzelhandel fest. Im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen. Im Sondergebiet sind sie ebenfalls nicht zulässig. Daher sind in seinem Geltungsbereich keine Vergnügungsstätten zugelassen.

In Bereich (2) am Westbahnhof gilt der Bebauungsplan Nr. 365 aus dem Jahr 1970. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Auf Vergnügungsstätten wird nicht näher eingegangen.

Eine Grundstückstiefe nördlich und südlich der Herrmann-Leichtlin-Straße in Bereich (4), gilt der Bebauungsplan Nr. 703 von 1997. Dieser setzt südlich der Herrmann-Leichtlin-Straße ein allgemeines Wohngebiet und nördlich der Straße ein Mischgebiet fest.

Im gesamten übrigen Bereich des Untersuchungsgebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 614 von 1985. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest.

Vergnügungsstätten sind damit im gesamten Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 772 ausnahmsweise zulässig.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Bereich (1) ist nicht Teil des Sanierungsgebiets. Aufgrund der Nähe zu den denkmalgeschützten Bauten und zum Seniorenwohnheim sollten Betriebsformen ausgeschlossen werden, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen oder viel Lärm erzeugen. Freizeit-Center und Swingerclubs sollten im Bereich zugelassen, alle anderen Arten sowie Bordelle ausgeschlossen werden.

Bereich (2) soll laut Sanierungszielen zu einem Quartierseingang und -zentrum umgewandelt werden. Ein stark öffentlich frequentiertes Gebäude könnte den Bereich beleben und stärken. Je nach Ausrichtung des Bereichs wäre hier eine Diskothek, ein Freizeit-Center oder auch ein Multiplex-Kino denkbar. Alle anderen Arten von Vergnügungsstätten sowie Bordelle sollten dagegen ausgeschlossen werden.

Um den Sanierungszielen nicht entgegenzuwirken, sollten in Bereich (3) die Betriebsformen ausgeschlossen werden, die häufig einen Trading-Down-Effekt auslösen: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter sowie Bordelle. Darüberhinausgehend können zu diesem Zeitpunkt keine vertiefenden Empfehlungen gegeben werden; zu groß sind die Unsicherheiten, in welche Richtung sich das Gebiet zukünftig entwickeln soll. Entscheidungen für oder gegen bestimmte Arten Vergnügungsstätten müssen bei Entwicklung des Bebauungsplans getroffen werden.

Bereich (4) ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung für Diskotheken und Multiplex-Kinos ungeeignet. Entlang der Fritz-Haber- und der Hardeckstraße sollten – als Eingang in das Sanierungsgebiet – ebenfalls die Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die häufig einen Trading-Down-Effekt auslösen: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter und Bordelle. Die übrigen Arten von Vergnügungsstätten sollten ausnahmsweise zugelassen werden.

Priorität 1

Das Gebiet ist bereits vorgeprägt und weist gute Standortbedingungen für Vergnügungsstätten auf. Aktuell werden in dem Untersuchungsgebiet einige Bebauungspläne vorbereitet. In diesem Zug soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten überprüft und entsprechend reguliert werden. Parallel sind Teile des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte daher unbedingt verhindert werden.

7.27 Gewerbegebiet Weingartenfeld (Beiertheim-Bulach)

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden der Stadt Karlsruhe, im Stadtteil Bulach. Das Gebiet wird durch die Pulverhausstraße in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Durch die Pulverhausstraße und die unmittelbare Nähe zur L605 ist das Gebiet für den MIV sehr gut erschlossen. Mit dem ÖPNV ist das Gebiet über die Buslinie 50 und 62 zu erreichen. Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Tram 1) befindet sich in ungefähr 250 Metern Entfernung.

Der Bereich (1) nördlich der Pulverhausstraße ist stark vom Einzelhandel geprägt. Es befinden sich hier ein Vollsortimenter, ein Discounter und ein Getränkemarkt, außerdem mehrere Fachgeschäfte. Darüber hinaus sind hier eine Tankstelle, ein Fitnessstudio und einige Handwerksbetriebe sowie eine Einrichtung für Erwachsenenbildung verortet.

Beim Bereich (2) südlich der Pulverhausstraße handelt es sich um ein typisches Gewerbegebiet mit Bauunternehmer, Kfz-Betrieben und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Es findet sich weiterhin ein Fastfood-Restaurant in dem Bereich.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Bereich (1) kann aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der vielen Einzelhändler als attraktiver Standort für Vergnügungsstättenbetreiber angesehen werden. Dies gilt insbesondere für Standorte direkt an der Pulverhausstraße, da dort zu den genannten Faktoren eine gute Sichtbarkeit hinzukommt.

Bereich (2) kann aufgrund der fehlenden Frequenzbringer als weniger attraktiv angesehen werden.

Bestehende Bebauungspläne

Im Untersuchungsbereich nördlich der Pulverhausstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 384 von 1973. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet ohne weitere Einschränkungen fest. Damit sind dort Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Im Untersuchungsbereich südlich der Pulverhausstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 684 von 1993. Dieser setzt ebenfalls ein Gewerbegebiet fest, Vergnügungsstätten wurden hier jedoch ausgeschlossen.

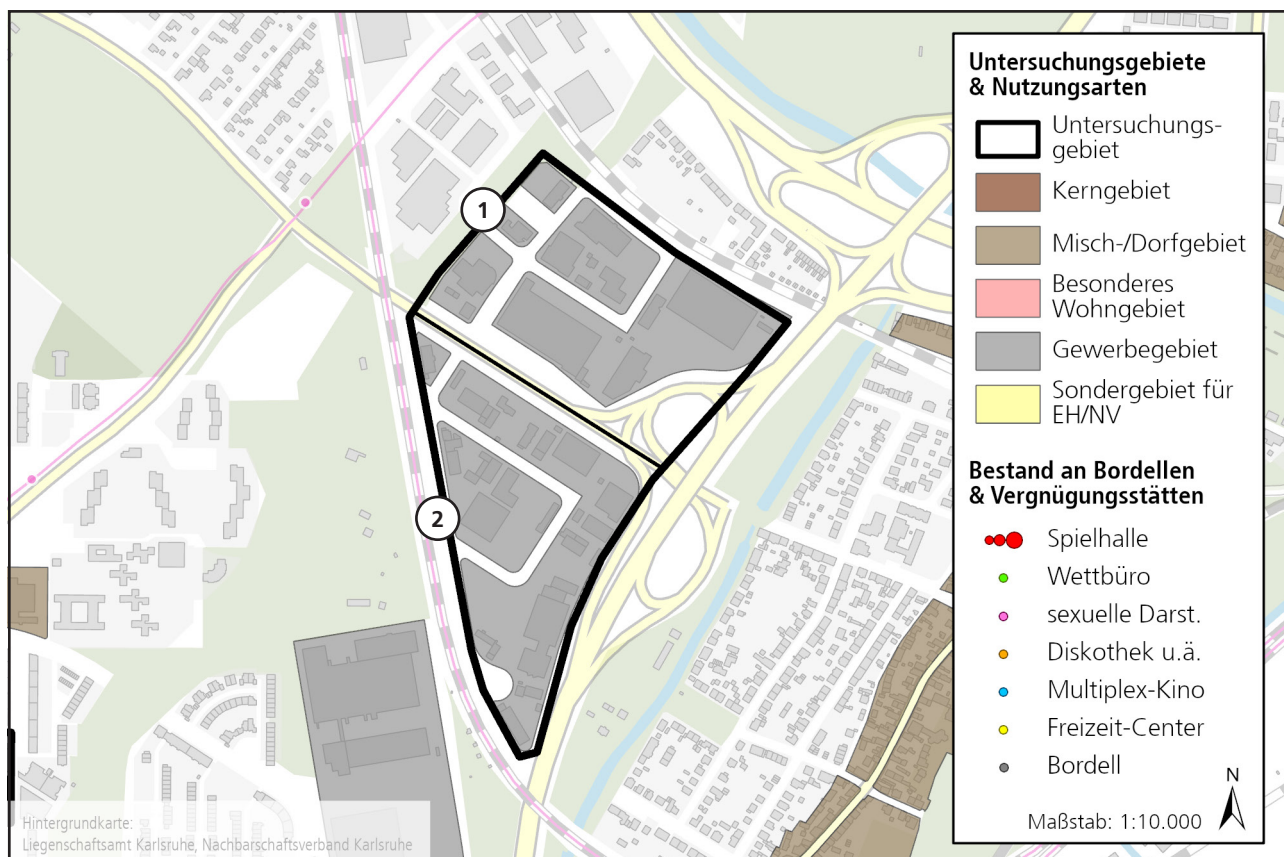


Abb. 59: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Weingartenfeld. Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

In Bereich (1) ist aufgrund der hohen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben nicht davon auszugehen, dass Vergnügungsstätten einen übermäßigen Einfluss auf das Bodenpreisgefüge haben werden. Ebenfalls ist durch die Lage im Gewerbegebiet nicht von Störungen durch Lärmemissionen auszugehen. Vergnügungsstätten könnten in diesem Bereich daher weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden.

Bereich (2) ist von typischen Gewerbenutzungen geprägt. Zahlungskräftige Vergnügungsstätten könnten zu einer Bodenpreisverschiebung und damit einer Verdrängung von bestehendem Gewerbe führen. Spielhallen und Wettbüros sollten daher in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation eignet sich dieser Bereich nur unzureichend für Multiplex-Kinos; sie sollten ebenfalls ausgeschlossen werden.

In beiden Bereichen sollten entlang der Pulverhausstraße Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter sowie Bordelle.

Priorität 3

In Bereich (1) sollen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig bleiben. In Bereich (2) sind Vergnügungsstätten momentan ausgeschlossen. Damit besteht kein akuter Handlungsbedarf.

7.28 Gewerbegebiet Am Storrenacker (Hagsfeld)

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet liegt im Nordosten von Karlsruhe auf Hagsfelder Gemarkung. Es ist Teil eines größeren Gewerbe- und Industriegebiets, das sich weiter nach Norden erstreckt. Das Untersuchungsgebiet verläuft entlang der Straße „Am Storrenacker“ und beinhaltet die angrenzenden Gebäude.

Das Gebiet wird durch die Pfinz in einen westlichen und einen östlichen Teil geteilt. Im westlichen Teil befinden sich unter anderem eine Tankstelle, ein Möbelhaus, ein Baumarkt und ein Discounter. Im östlichen Teil ein Möbelgeschäft, ein Geschäft für den Heimtierbedarf und ein Imbiss, aber auch eine Spielhalle und ein Gebäude mit Bordell und bordellartigen Betrieben.

Das Gebiet ist mit dem PKW innerhalb von 3 Minuten von der Autobahn 5 aus zu erreichen. Anschluss an Wohngebiete gibt es hingegen kaum. Mit Ausnahme von Teilen von Hagsfeld sind alle sich in der Nähe befindlichen Wohngebiete mit dem PKW nur über große Umwege zu erreichen. Parkplätze existieren westlich der Pfinz straßenbegleitend, zusätzlich zu den Kundenparkplätzen der jeweiligen Geschäfte. Durchgangsverkehr existiert im Gebiet nicht. An ÖPNV-Angeboten stehen einzig die Buslinien 31 und 32 zur

Verfügung.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Die große Zahl an hochfrequentierten Einzelhändlern macht das Gebiet für den Betrieb von Vergnügungsstätten sehr attraktiv. Dass das Gebiet abseitig liegt beziehungsweise ein Durchgangsverkehr fehlt, ist neben dem hohen Kundenaufkommen der umliegenden Geschäfte nebensächlich.

Bestehende Bebauungspläne

Mehrere Bebauungspläne sind rechtskräftig, die für unterschiedliche Teile des Gebiets Festsetzungen treffen. Westlich der Pfinz handelt es sich bauplanungsrechtlich um ein Sondergebiet (Möbelhaus) und um ein Industriegebiet, in denen Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Warengruppen zulässig sind. Vergnügungsstätten sind somit westlich der Pfinz ausgeschlossen.

Östlich der Pfinz sind ebenso Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Warengruppen zulässig. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest. Vergnügungsstätten sind damit in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig.

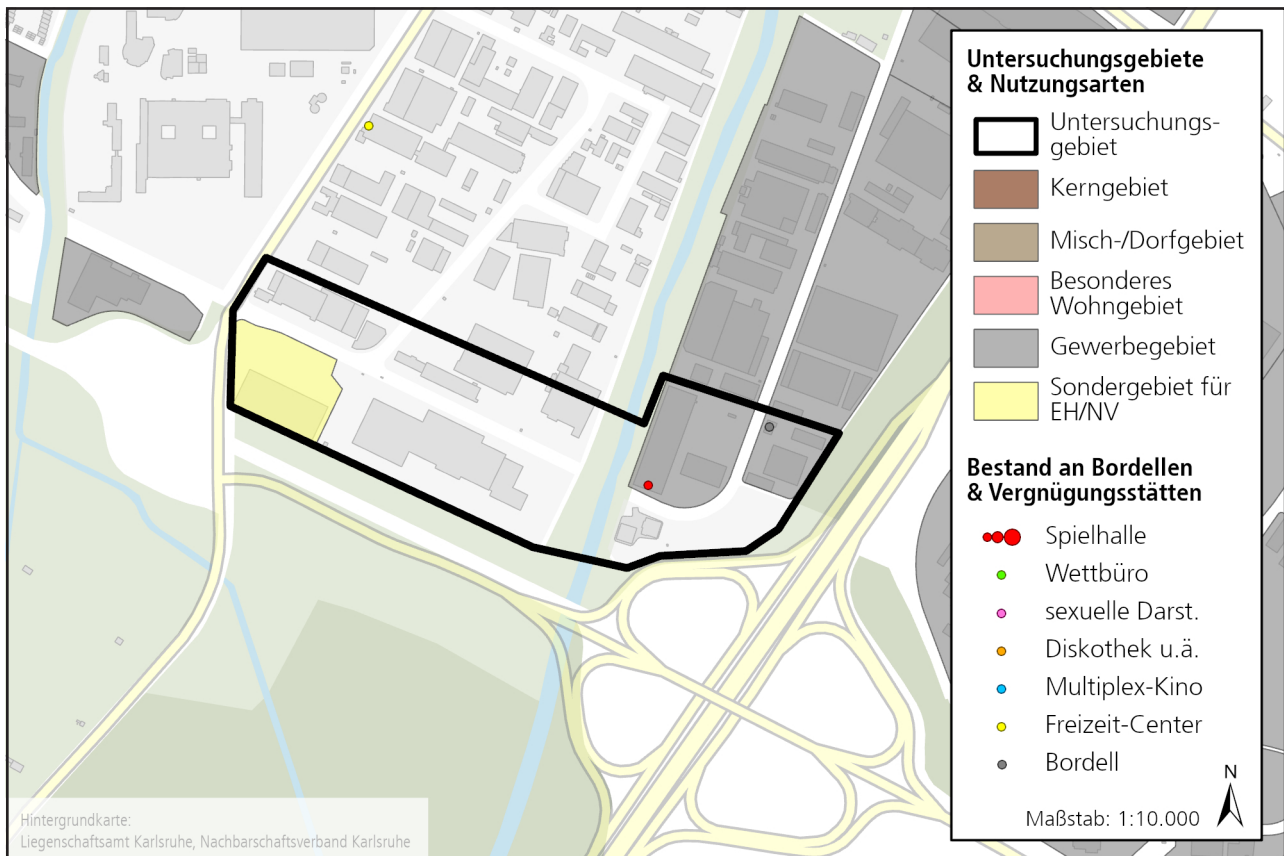


Abb. 60: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Am Storrenacker.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Aufgrund ihrer verkehrlichen Anforderungen eignet sich das Gebiet nur unzureichend für Multiplex-Kinos; sie sollten daher ausgeschlossen werden. Sonstige Vergnügungsstätten und Bordelle sollten dagegen im gesamten Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Von einer großen Störwirkung auf das Gebiet ist nicht auszugehen.

Priorität 3

Im Bereich östlich der Pfinz entspricht die ausnahmsweise Zulässigkeit bereits den Zielen des Konzepts. Im Industrie-/Sondergebiet westlich der Pfinz sind Vergnügungsstätten momentan nicht zulässig. Es besteht daher kein akuter Handlungsbedarf.

7.29 Gewerbegebiet Gerwigstraße (Oststadt)

Lage und Profil

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Osten der Karlsruher Oststadt, nördlich der Gerwigstraße. Er ist gut über den Ostring und die B10 erschlossen. An den ÖPNV ist das Gebiet über die Straßenbahn Haltestelle Dunantstraße mit der Linie 5 angebunden. Im Untersuchungsgebiet finden sich zahlreiche hochfrequentierte Einzelhändler, von denen viele ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (Lebensmittel und Drogerieartikel) anbieten. Daneben findet sich ein Baumarkt, eine Zoohandlung und weitere kleinere Geschäfte. Damit ist das gesamte Gebiet stark vom Einzelhandel geprägt.

Neben den dominierenden Einzelhandelsbetrieben finden sich im Gebiet typische Gewerbenutzungen, unter anderem ein Medizinlabor, eine Schreinerei, ein Fitnessstudio, ein Unternehmen für Telematik und eine religiöse Einrichtung.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Der Standort begünstigt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, da die vielen Einzelhandelsbetriebe gute Frequenzbringer darstellen.

Bestehende Bebauungspläne

Im Untersuchungsbereich gelten die Bebauungspläne Nr. 189 von 1926, Nr. 286 von 1962, Nr. 689 von 1994 und Nr. 286A von 2015. Der Bebauungsplan Nr. 614 wurde 2015 in dem Untersuchungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 614A aufgehoben. Für die Art der Nutzung sind die Bebauungspläne Nr. 286A und Nr. 689 maßgeblich. Diese schließen im Untersuchungsbereich Vergnügungsstätten und Bordelle aus.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Aufgrund der großen Anzahl an Nahversorgern und Einzelhandel kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschiebung des Bodenpreises bereits eingetreten ist. Lärmkonflikte sind nur mit der Wohnbebauung im Nordwesten zu erwarten. Die Gefahr eines Trading-Down-Effektes wird als gering eingeschätzt.

Vergnügungsstätten und Bordelle sollten daher im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Diskotheken und Multiplex-Kinos sollten einen Mindestabstand zur Wohnbebauung einhalten, der ausreichend ist, Immissionskonflikte zu vermeiden.

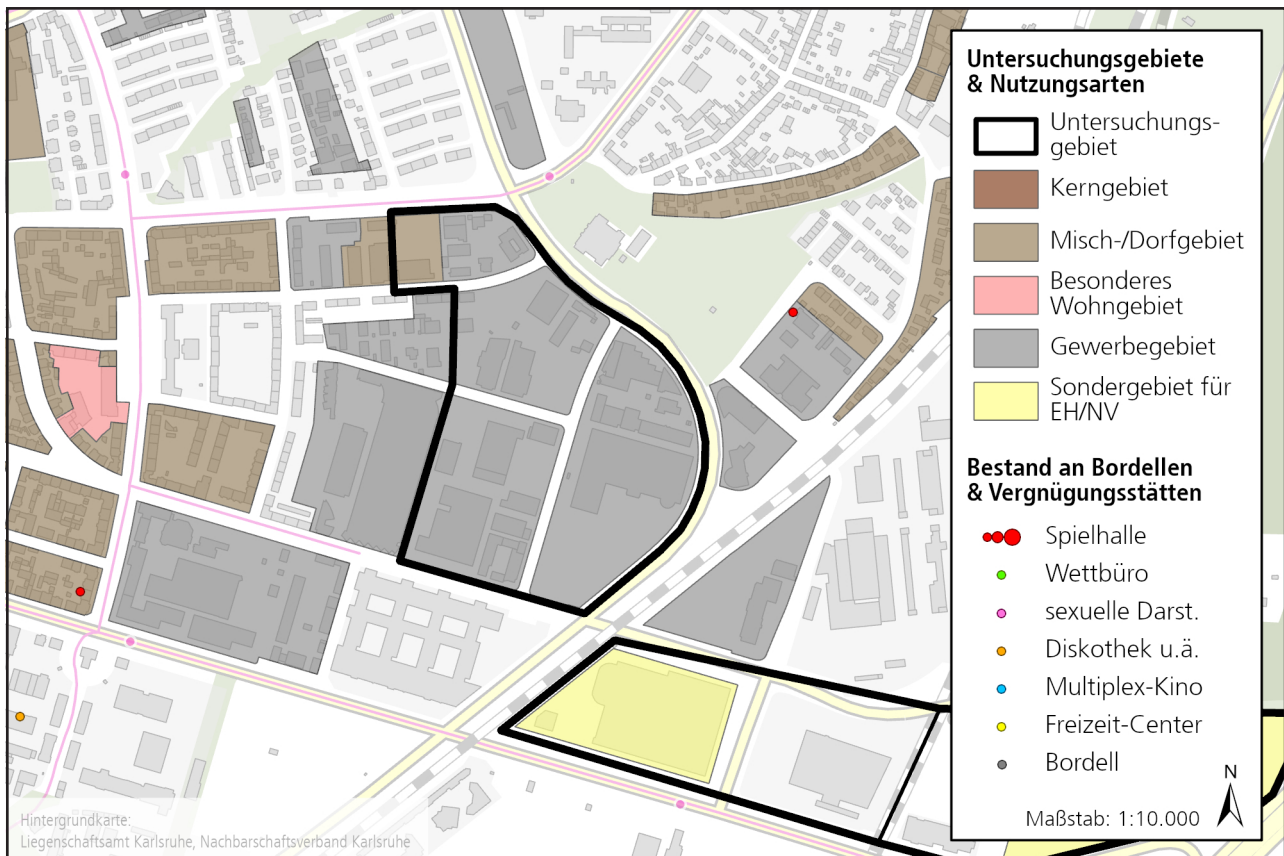


Abb. 61: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Gerwigstraße.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

Priorität 3

Vergnügungsstätten sind im Untersuchungsgebiet momentan ausgeschlossen. Es besteht damit kein akuter Handlungsbedarf.

7.30 Gewerbegebiet nördliche Durlacher Allee

Lage und Profil

Der Untersuchungsbereich ist begrenzt durch die Durlacher Allee (B10), Gerwigstraße/Elfmorgenbruchstraße, durch die Rheinbahn und die Bundesautobahn 5. Das Gebiet ist sowohl vom MIV als vom ÖPNV sehr gut erschlossen. An der Haltstelle Weinweg halten die Straßenbahnlinien S4, S5 und S51.

In dem Gebiet existieren fast ausschließlich Einzelhandelsbetriebe: zwei große Einrichtungshäuser in Form von großvolumigen Gebäuden sowie ein eingeschossiges Einkaufszentrum mit einem Vollsortimenter als Ankermieter. Im Einkaufszentrum sind darüber hinaus weitere Fachmärkte, Gastronomie und Dienstleistungsangebote untergebracht.

Das Untersuchungsgebiet liegt aufgrund der Barrierewirkung der Erschließungswege relativ isoliert vom Siedlungsgebiet. Das Einkaufszentrum liegt in der Kinzig-Murg-Rinne und weist eine Insellage auf.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Aufgrund des hohen Kundenverkehrs und der sehr guten Anbindung und Sichtbarkeit kann das

Untersuchungsgebiet als sehr interessant für eine Ansiedlung der meisten Arten von Vergnügungsstätten angesehen werden.

Bestehende Bebauungspläne

In Bereich (1) zwischen dem Bahndamm und der Straße Am Großmarkt gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 849 aus dem Jahr 2016 welcher sehr dezidiert ein Einrichtungskaufhaus festsetzt. Im Bereich zwischen der Straße Am Großmarkt und der östlichen Bahntrasse gilt kein Bebauungsplan. In Bereich (2) zwischen der Bahntrasse und der A5 gilt der Bebauungsplan Nr. 850 von 2016, welcher für den Teilbereich ein Sondergebiet mit Einzelhandelsnutzung zulässt. Vergnügungsstätten und Bordelle sind damit im gesamten Untersuchungsgebiet nicht zugelassen.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

Die Durlacher Allee/B10 stellt eine der wichtigsten Einfallstraßen für Karlsruhe dar. Betriebsformen, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen, sollten daher in Bereich (1) ausgeschlossen werden: Spielhallen, Wettbüros, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter sowie Bordelle.

Bereich (2) liegt in der Kinzig-Murg-Rinne am Rande eines Landschaftsschutzgebiets. Eine Neuansiedlung

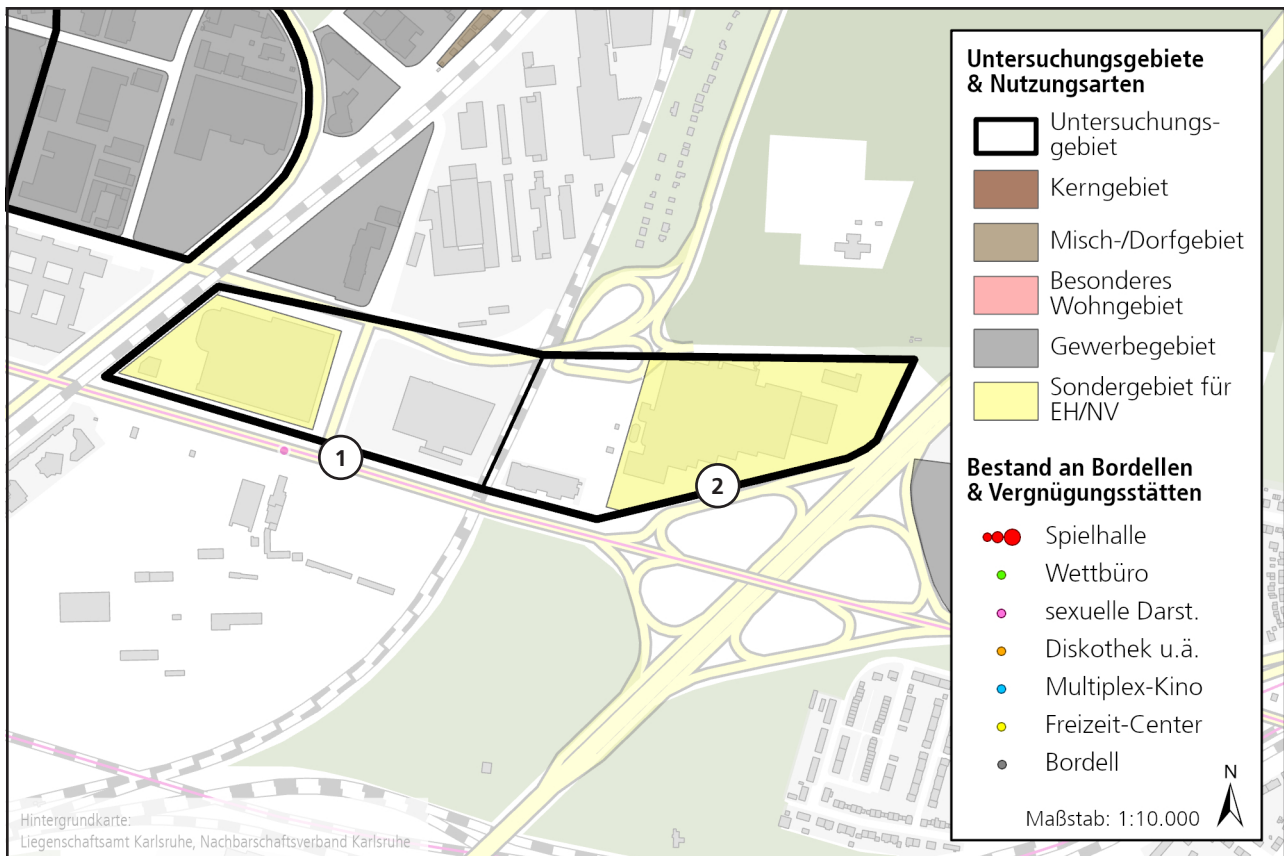


Abb. 62: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet nördliche Durlacher Allee.
Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

von Vergnügungsstätten ist daher unerwünscht. Vergnügungsstätten sollten auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Priorität 3

Vergnügungsstätten und Bordelle sind im Untersuchungsgebiet momentan nicht zulässig. Es besteht somit kein akuter Handlungsbedarf.

7.31 Gewerbegebiet Ottostraße – Killisfeldstraße (Durlach)

Lage und Profil

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Durlach, entlang der von Einzelhandel und Nahversorgung geprägten Abschnitte der Ottostraße und der Killisfeldstraße. Das Gebiet kann dabei in einen Bereich westlich und einen Bereich östlich der Lissenstraße geteilt werden.

Bereich (1) ist überwiegend gewerblich geprägt. Hier befinden sich neben etlichen KFZ-bezogenen Betrieben unter anderem ein Discounter und ein türkischer Supermarkt, zwei Getränkefachmärkte, eine Tankstelle, mehrere Imbisse und Cafés sowie eine Spielhalle. Außerdem liegt hier die Fatih Moschee.

In Bereich (2) befinden sich eine Tankstelle, ein Autohaus, ein Vollsortimenter, eine Bäckerei und eine Drogerie. Der geschlossene und überwiegend bewohnte Blockrand auf der Südseite der Killisfeldstraße führt jedoch zu einem gänzlich anderen Charakter dieses Bereichs. Die Neubebauung des ehemaligen Güterbahnhofs durch Wohngebäude verstärkt diesen Eindruck noch.

Das Gebiet ist für PKW sehr gut erschlossen. Die Killisfeldstraße geht nach Süden in die Fiduciastraße

über, die nach einigen hundert Metern auf die B3 und dann weiter auf die A5 führt. Die Karlsruher Innenstadt ist nach Westen über die Ottostraße schnell zu erreichen, das Zentrum Durlach nach Osten über die Killisfeldstraße. Diese Tatsache zusammen mit der Nähe zur Wohnbebauung führt dazu, dass das Gebiet auch stark von Durchgangsverkehr geprägt ist. Parkplätze existieren insbesondere entlang der Ottostraße straßenbegleitend, zusätzlich zu den Kundenparkplätzen der jeweiligen Geschäfte. Der ÖPNV steht nur eingeschränkt zur Verfügung. Während mehrere Buslinien das Gebiet durchfahren, befindet sich die nächste Tramhaltestelle mehrere hundert Meter vom Gebiet entfernt.

Standortbewertung aus Betreibersicht

Das Gebiet ist für Betreiber von Vergnügungsstätten interessant. Auch wenn das Gebiet mit hoch frequentierten Zentren nur schwer verglichen werden kann, verspricht der recht hohe Anteil an Durchgangsverkehr sowie die gute Sichtbarkeit entlang des breiten Straßenraums respektable Gewinne für Betreiber.

Bestehende Bebauungspläne

In Bereich (1) befinden sich ausschließlich Gewerbegebiete. Abgesehen von Nr. 745 treffen

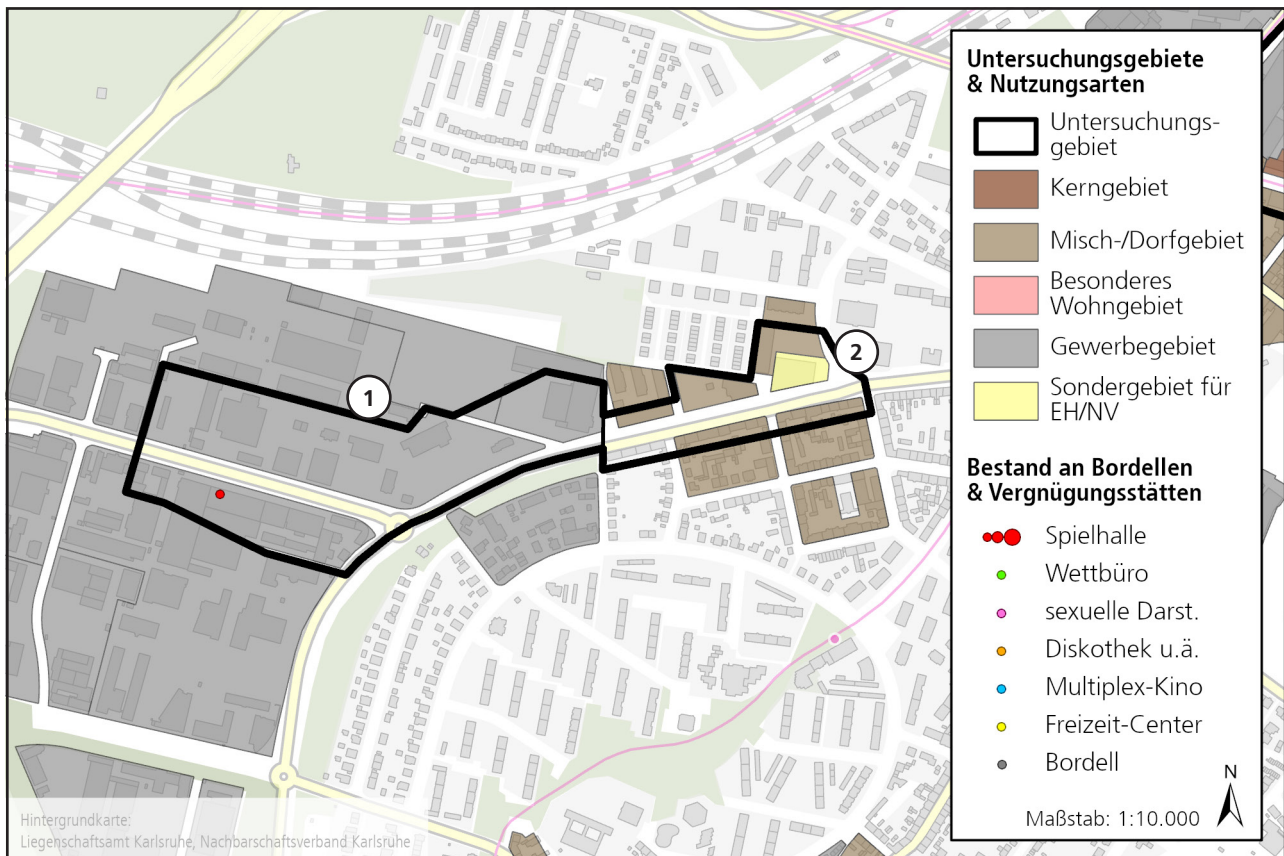


Abb. 63: Untersuchungsgebiet Gewerbegebiet Killisfeldstraße – Ottostraße. Sonderbaufläche EH/NV: Sonderbaufläche für Einzelhandel und/oder Nahversorgung

keine weiteren Bebauungspläne Aussagen zu Vergnügungsstätten; die Zulässigkeit richtet sich dort daher nach der Art der baulichen Nutzung.

In Bereich (2) handelt es sich um Mischgebiete und um ein Sondergebiet. Der Bebauungsplan Nr. 745 aus dem Jahr 2002 schließt Vergnügungsstätten im Geltungsbereich (Nordseite der Killisfeldstraße) aus.

Empfehlung für zukünftige Festsetzungen

In Bereich (1) ist davon auszugehen, dass die weitere Ansiedlung von zahlungskräftigen Vergnügungsstätten zu einer Bodenpreisverschiebung und damit einer Verdrängung von bestehendem Gewerbe führt. Spielhallen und Wettbüros sollten daher ausgeschlossen werden.

Bereich (2) liegt städtebaulich exponiert. Betriebsarten, die in der Regel das Stadtbild beeinträchtigen, sollten daher ausgeschlossen werden: Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter. Der hohe Anteil an Wohnnutzung macht den Bereich darüber hinaus für Diskotheken und Multiplex-Kinos ungeeignet. Diese sollten ebenfalls ausgeschlossen werden. Bordelle sind im Bereich nicht zulassungsfähig und sollten auch weiterhin nicht zugelassen werden.

Priorität 2

Es besteht eine geringfügige Gefahr, dass sich ungewünschte Arten von Vergnügungsstätten im momentan unregulierten Mischgebiet (dem Blockrand südlich der Killisfeldstraße) oder weitere Spielhallen/ Wettbüros im Gewerbegebiet ansiedeln möchten. Ihre zu erwartenden Auswirkungen sind aber nicht groß genug, um Priorität 1 zu rechtfertigen.

8. Zusammenfassung und Kernaussage

Die Baunutzungsverordnung regelt die allgemeine beziehungsweise ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Für die planungsrechtliche Beschränkung können demnach ausschließlich städtebauliche Gründe angeführt werden.

Ein gesamtstädtischer Ausschluss von Vergnügungsstätten beziehungsweise einzelner Unterarten würde dem Grundsatz der Gewerbefreiheit und dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen. Die Stadt Karlsruhe muss demnach ein adäquates und marktkonformes Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorhalten.

Bei Spielhallen sind zusätzlich zu den Aussagen im Konzept die Vorgaben des Glücksspielstaatsvertrages und des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Nach ihnen müssen Spielhallen Mindestabstände von 500 Metern untereinander und neue Spielhallen zusätzlich Mindestabstände von 500 Metern zu Jugendeinrichtungen einhalten. Ganz unabhängig von diesem Konzept wurde damit die Möglichkeit der Ansiedlung von Spielhallen bereits deutlich eingeschränkt.

Im Konzept wird eine Vielzahl an Gebieten auf ihre Eignung für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe untersucht. Da unterschiedliche Arten von Vergnügungsstätten deutlich unterschiedliche städtebauliche Störungen hervorrufen können, werden die Arten getrennt voneinander bewertet und dezidiert Festsetzungsempfehlungen zu ihnen getroffen.

Auf den folgenden Seiten wird für alle Arten von Vergnügungsstätten sowie für Bordelle übersichtlich dargestellt, in welchen Untersuchungsgebieten beziehungsweise Teilen davon das Konzept eine (ausnahmsweise) Zulässigkeit oder Unzulässigkeit empfiehlt. Zu beachten ist, dass in vielen Gebieten die Zulässigkeit durch Vorgaben, zum Beispiel eine Beschränkung auf bestimmte Geschosse, weiter eingeschränkt wird. Die präzisen Festsetzungen können in den jeweiligen Gebietsbeschreibungen (Kapitel 7) nachgelesen werden.

Es zeigt sich, dass das Konzept nur für zwei Untersuchungsgebiete einen generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten empfiehlt (Grünwettersbach und Grünwinkel-Nord). Eine Verhinderungsplanung wird nicht betrieben, vielmehr wird eine dezidierte Zulässigkeitsplanung vorgenommen.

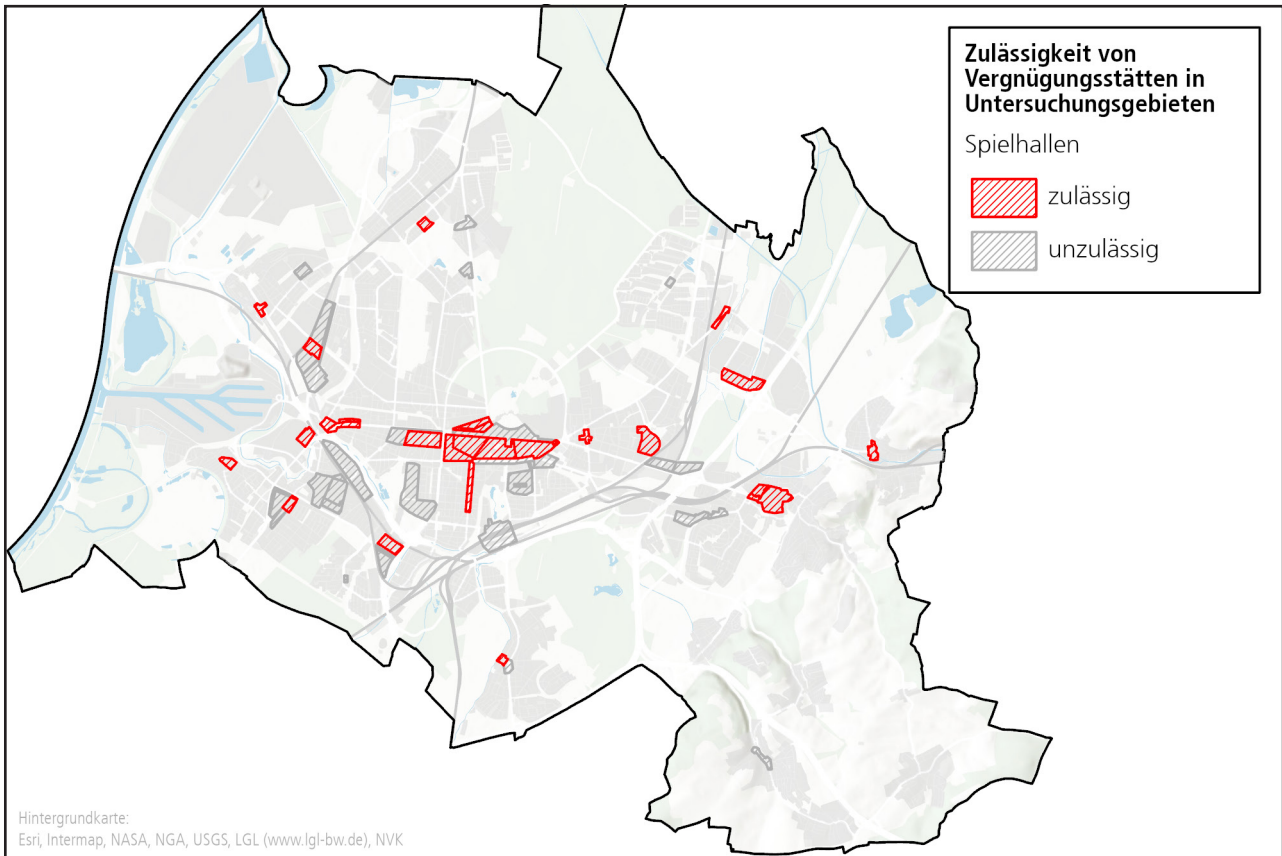


Abb. 64: Empfehlung zur Zulässigkeit von Spielhallen in den Untersuchungsgebieten. Im nicht vertieft untersuchten Stadtgebiet sollten Spielhallen ausgeschlossen werden.

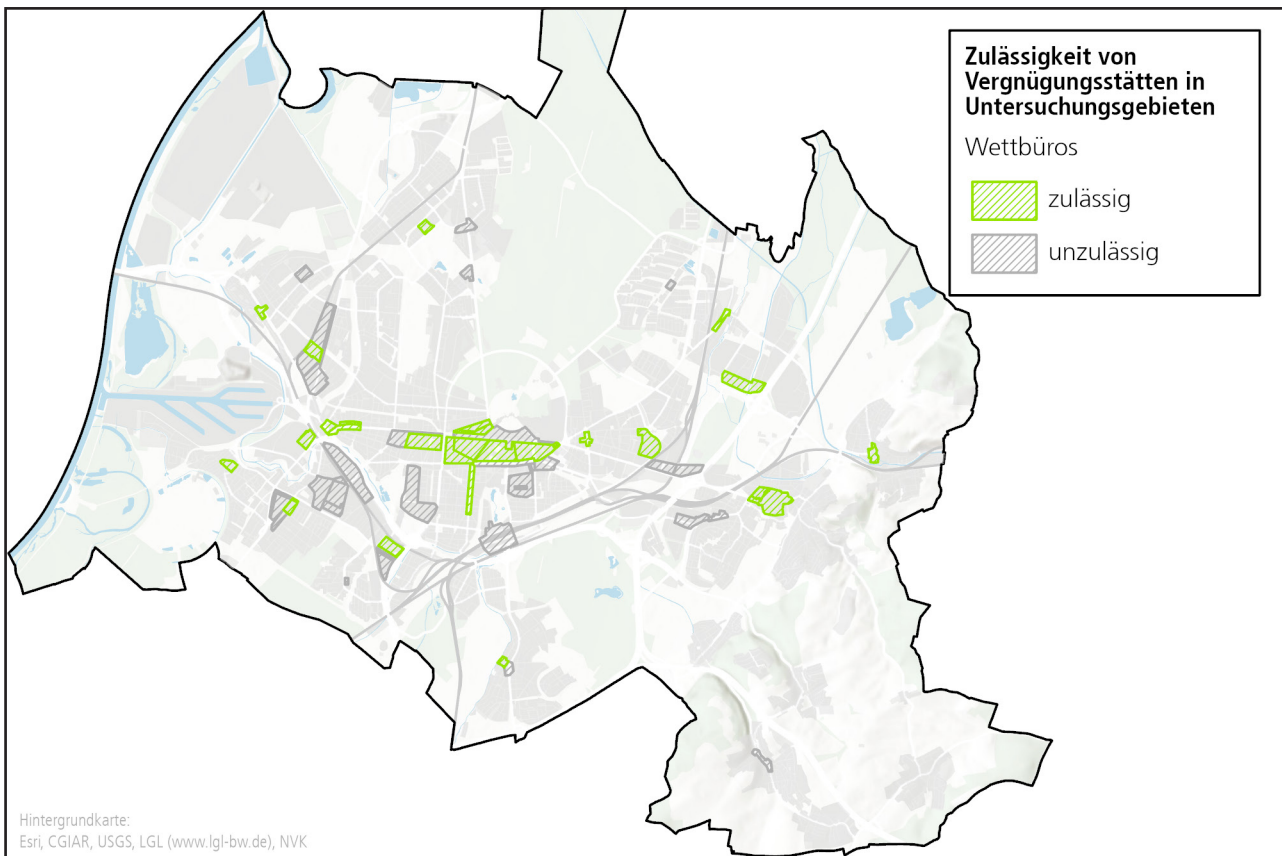


Abb. 65: Empfehlung zur Zulässigkeit von Wettbüros in den Untersuchungsgebieten. Im nicht vertieft untersuchten Stadtgebiet sollten Wettbüros ausgeschlossen werden.

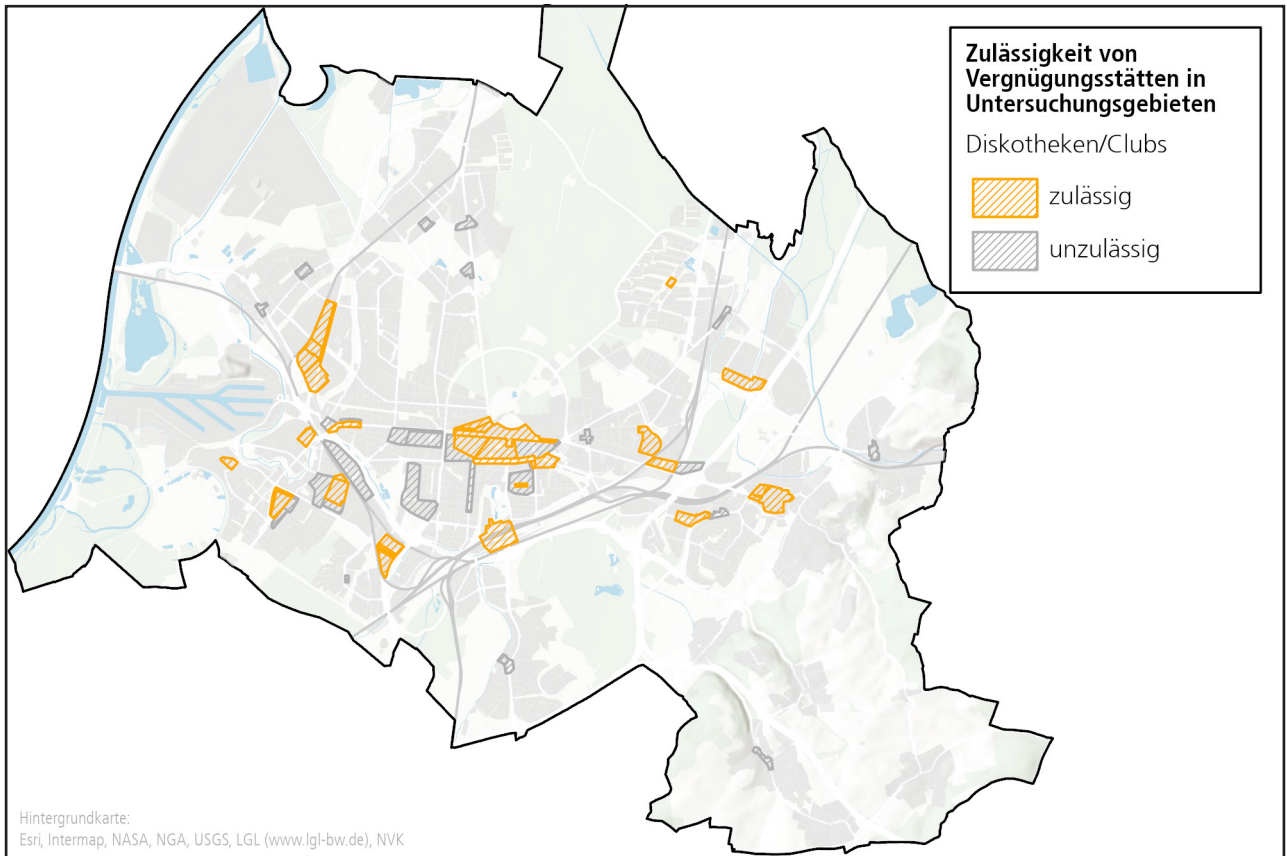


Abb. 66: Empfehlung zur Zulässigkeit von Diskotheken/Clubs in den Untersuchungsgebieten.
In nicht vertieft untersuchten Gewerbegebieten muss bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans je nach Gewerbegebiet über die Zulässigkeit von Diskotheken/Clubs individuell entschieden werden.

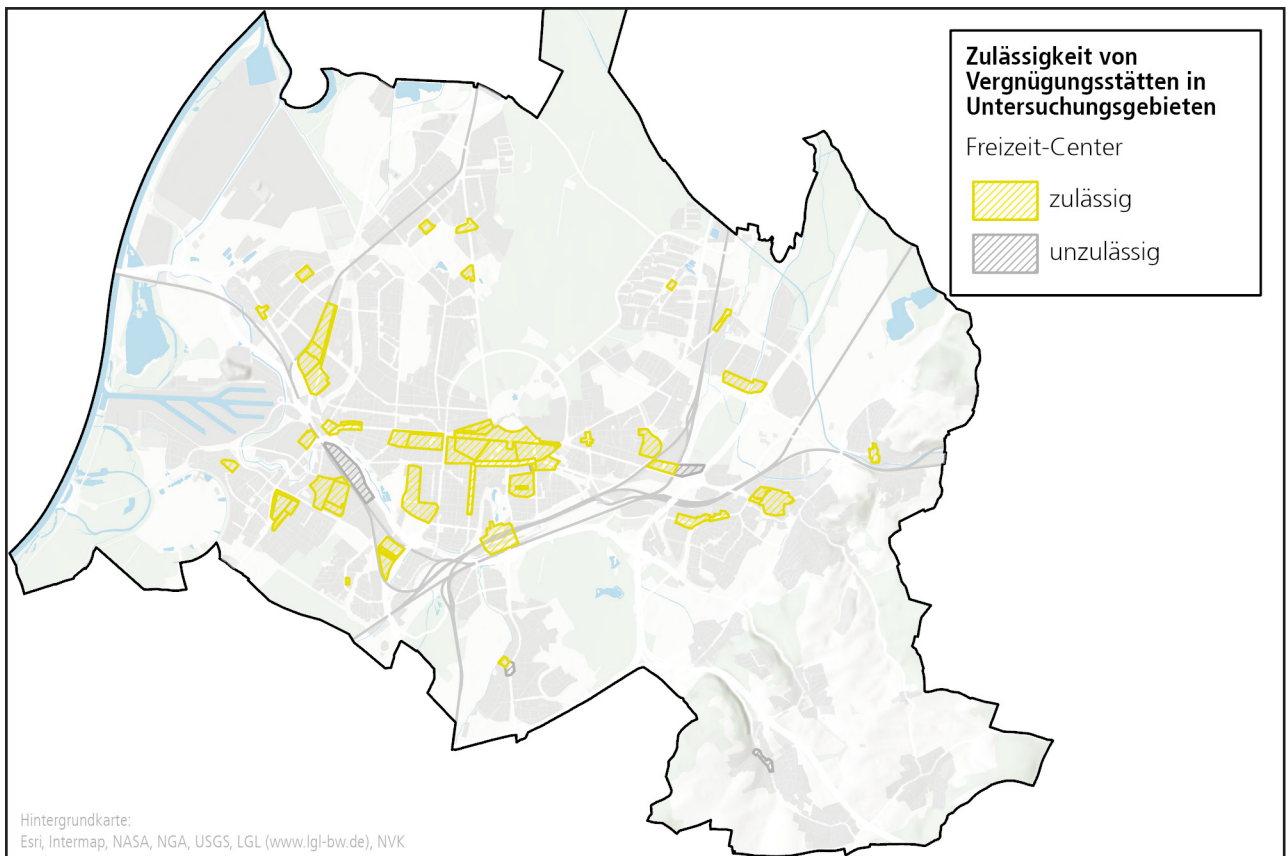


Abb. 67: Empfehlung zur Zulässigkeit von Freizeit-Centern in den Untersuchungsgebieten.
In nicht vertieft untersuchten Misch- und Gewerbegebieten muss bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans je nach Gebiet über die Zulässigkeit von Freizeit-Centern individuell entschieden werden.

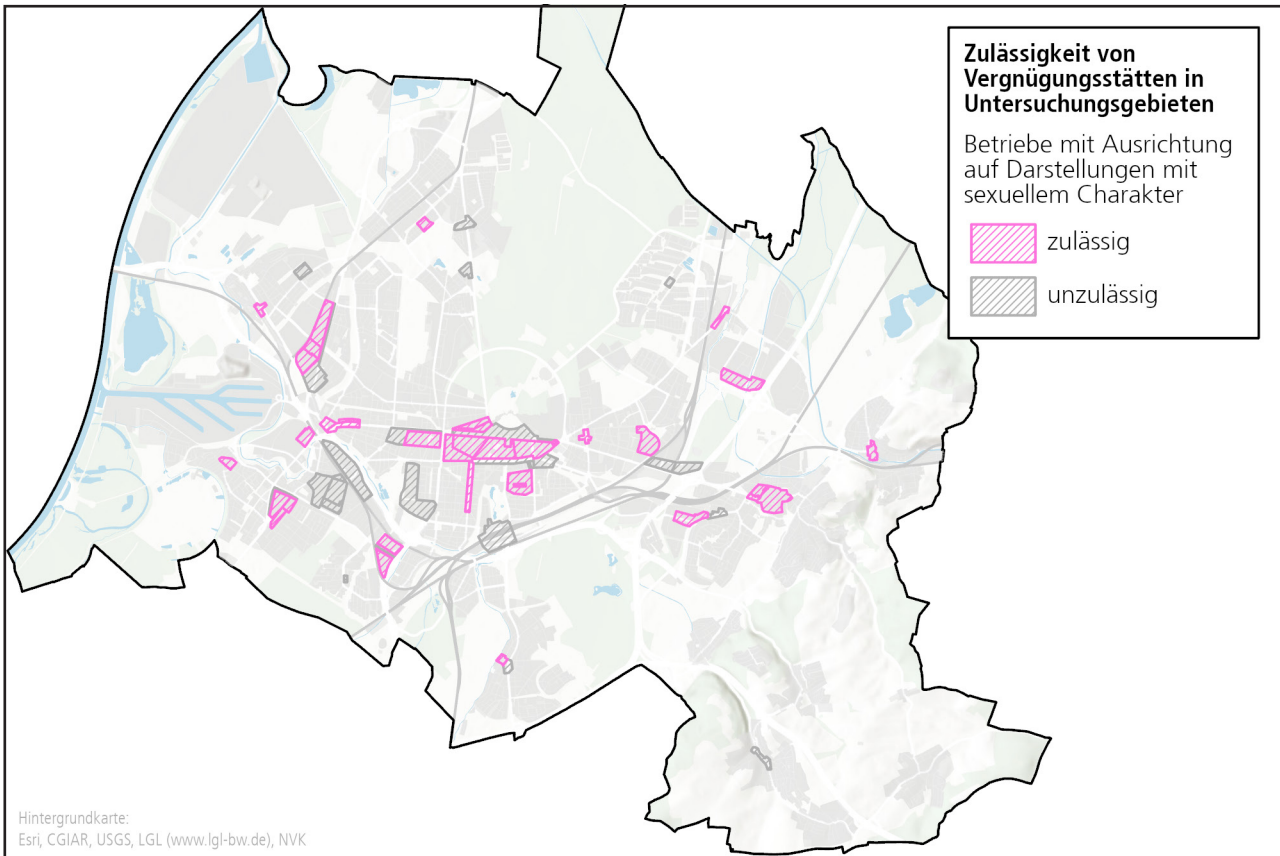


Abb. 68: Empfehlung zur Zulässigkeit von Betrieben mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter in den Untersuchungsgebieten.
 In nicht vertieft untersuchten Gewerbegebieten muss bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans je nach Gewerbegebiet über die Zulässigkeit von Betrieben mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter individuell entschieden werden.

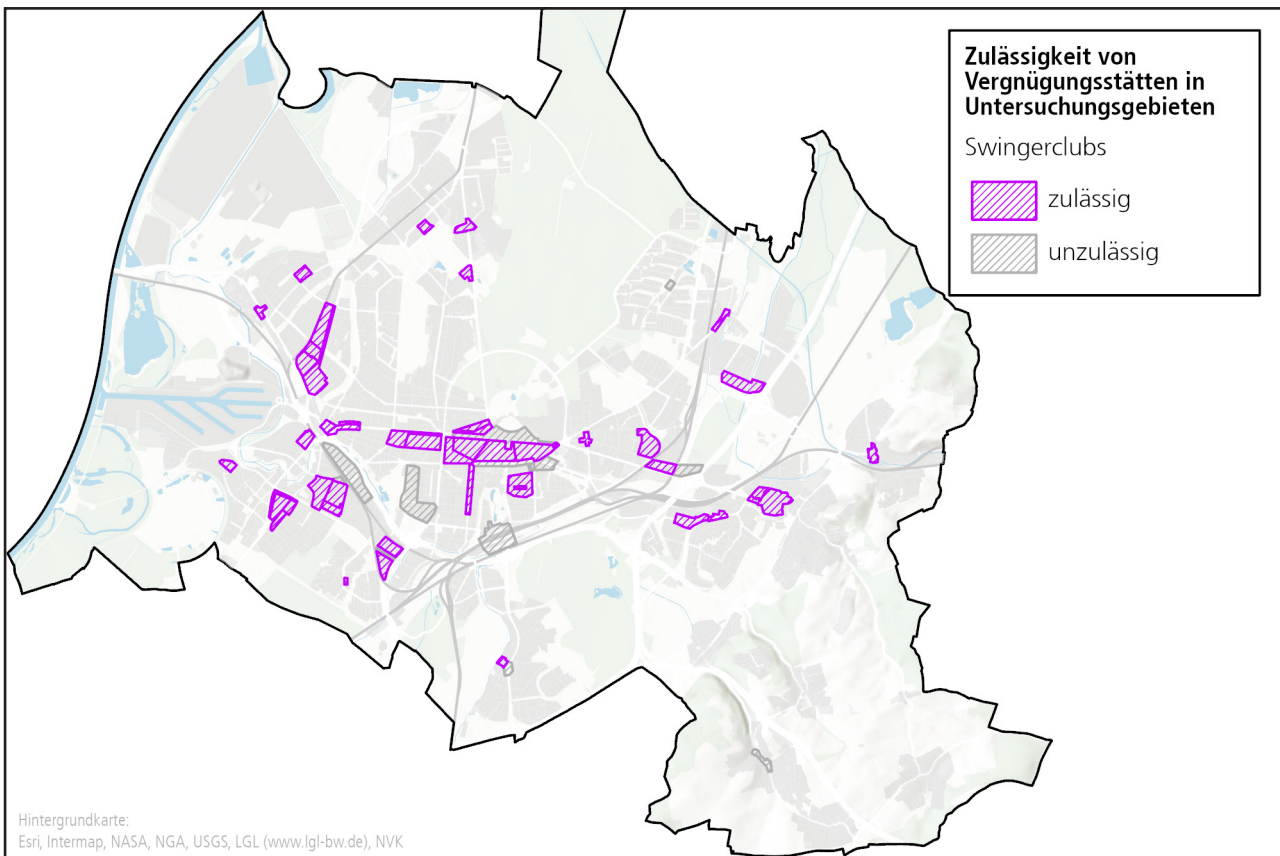


Abb. 69: Empfehlung zur Zulässigkeit von Swingerclubs in den Untersuchungsgebieten.
 In nicht vertieft untersuchten Gewerbegebieten muss bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans je nach Gewerbegebiet über die Zulässigkeit von Swingerclubs individuell entschieden werden.

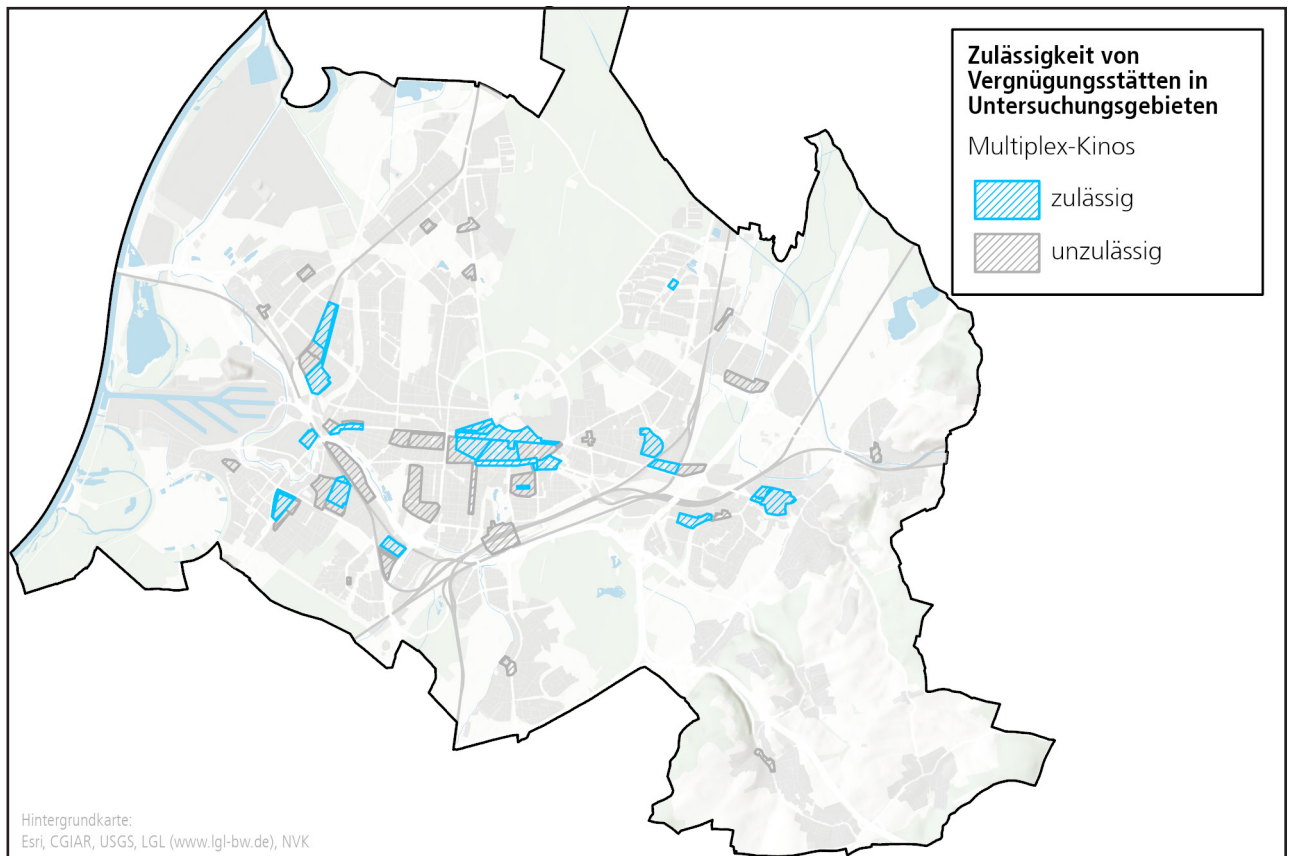


Abb. 70: Empfehlung zur Zulässigkeit von Multiplex-Kinos in den Untersuchungsgebieten.
In nicht vertieft untersuchten Gewerbegebieten muss bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans je nach Gewerbegebiet über die Zulässigkeit von Multiplex-Kinos individuell entschieden werden.

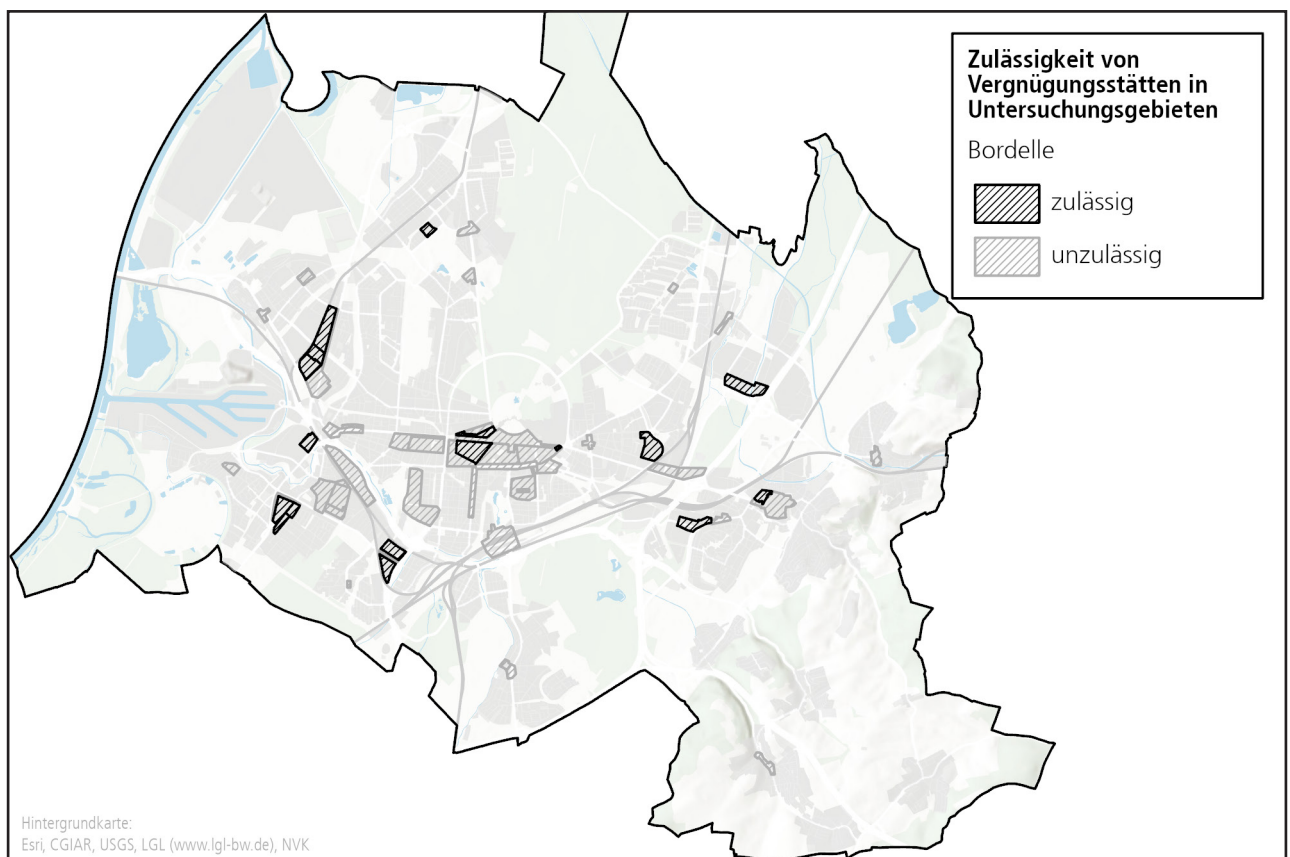


Abb. 71: Empfehlung zur Zulässigkeit von Bordellen in den Untersuchungsgebieten.
In nicht vertieft untersuchten Gewerbe- und Industriegebieten muss bei Neuaufstellung eines Bebauungsplans je nach Gewerbe-/Industriegebiet über die Zulässigkeit von Bordellen individuell entschieden werden.

