

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.1</b>	<b>92</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## **Bebauungsplan Kornhausplatz-Quartier**

**Begründung**

Vorentwurf

Ulm, 23.03.2012

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## 1. Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). Das Planverfahren wird mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.04.2012 eingeleitet.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Das Areal um Kornhaus und Einsteinhaus sowie um die Friedrich-List-Schule ist als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen bzw. für Schulen dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren ist für das Quartier im Umfeld des Kornhauses und der südlichen Frauenstraße ein deutlich zunehmender Nachfragedruck zur Modernisierung und Erweiterung bestehender und Neuansiedlung weiterer Spielhallen zu verzeichnen, der für die künftige städtebauliche Entwicklung bedenklich ist.

Eine Regulierung alleine über das baurechtliche Instrumentarium gestaltet sich schwierig, da im Quartier einfache Bebauungspläne überwiegen, die hinsichtlich der Art der Nutzung keine Festsetzungen treffen. Die Erweiterung bestehender oder Zulassung weiterer, insbesondere auch kerngebietstypischer Vergnügungsstätten kann in häufig gegebenen Grenzfällen hinsichtlich der Einstufung als Mischgebiet oder Kerngebiet oft nicht oder nur unter erheblichen Verfahrensrisiken verhindert werden. So ist etwa die Ablehnung einer Spielhalle in der Frauenstraße 23 derzeit gerichtsanhängig; weitere geplante Spielhallen in der Frauenstraße 16 konnten nur deshalb nicht realisiert werden, weil der Eigentümer von der zunächst beabsichtigten Vermietung an Spielhallenbetreiber Abstand genommen hat.

Zudem existieren für einzelne Bereiche im Quartier qualifizierte Bebauungspläne mit der Festsetzung von Kerngebieten -ohne Ausschluss von Vernügungsstätten- aus einer Zeit, in der die Problematik der Konzentration von Spielhallen noch nicht virulent war.

Infolge der sich abzeichnenden Häufung von Spielstätten droht den struktur- und lagebedingt ohnehin schwächeren Einzelhandelszonen in der östlichen Innenstadt eine kontinuierliche Abwertung und der Verlust an Attraktivität für qualitätvollen Handel und entsprechende Kundenströme. Das Potenzial des Quartiers zwischen Hafenbad und Frauenstraße besteht gerade in dessen kleinteiliger Mischung aus Gastronomie und Einzelhandelsgeschäften mit Nischensortimenten sowie vielfältigen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Eine weitere Konzentration von Spielstätten hätte das Potenzial, die Gewichte in den Quartieren einseitig zu verschieben und damit die vielfältige Struktur nachhaltig zu stören. Infolgedessen bestünde die Gefahr, dass der gesamte Bereich gegenüber den westlich angrenzenden Einzelhandels- und Wohnlagen weiter an Anziehungskraft - und damit an Investitionsbereitschaft - einbüßt.

Seit Jahren engagiert sich die Stadt intensiv für eine nachhaltige, qualitative Verbesserung der öffentlichen Räume sowie der städtischen Immobilien innerhalb des Geltungsbereichs (Judenhof, Breite Gasse/Pfluggasse, Karpfengasse, Kornhausplatz (in Planung), Frauenstraße (in Planung), Ehinger Pflughof, Einsteinhaus usw.). Unterstützt wird dieses Engagement durch zahlreiche Investitionen privater Bauherren in den Quartieren. Mit dem Ausschluss von Spielstätten innerhalb des Geltungsbereichs soll dieses Engagement zur Stärkung der östlichen City als gemischtes Geschäfts- und Wohnquartier unterstützt und dieser Verdrängungsprozess gegenüber quartiersverträglicheren Nutzungen gestoppt werden.

Kernziel der Planung ist, für den Geltungsbereich eine eindeutige Rechtsgrundlage zu schaffen, die eine quartiersunverträgliche Häufung von Spielstätten in diesem Bereich unterbindet. Auf diese Weise soll die städtebauliche Absicht, die östliche City in ihrer prägenden Nutzungsvielfalt zu erhalten, planungsrechtlich gesichert werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Innerhalb des Plangebiets bestehen aktuell folgende Spielhallen:

Hafenbad 25:

Errichtung eines Billardsalons mit Spielautomaten  
Genehmigt am 09.05.1980

Einrichtung einer weiteren selbständigen Spielhalle  
Genehmigt am 03.10.1980

Nutzungsänderung Billardsalon in Spielhalle sowie Bau einer weiteren Spielhalle  
aktuell Umbau/Erweiterung in zwei Spielhallen

Hafenbad 29:

Einrichtung einer Billiardstube  
genehmigt am 12.10.1982

Erweiterung der Spielhalle  
genehmigt am 03.10.1985

Bäregasse 2:

Einrichtung einer AutomatenSpielhalle  
genehmigt am 22.06.1976

Erweiterung der Spielhalle in angrenzende Gaststätte  
genehmigt am 18.12.2006

Neue Straße 105:

Einrichtung einer Spielhalle im Erdgeschoss  
genehmigt am 24.03.2006

Erweiterung der bestehenden Spielhalle in 1. und 2. Untergeschoss  
genehmigt am 20.04.2007

Teilung in zwei getrennte Spielhallen mit unterschiedlichen Zugängen  
genehmigt am 10.10.2007

#### 5. Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Quartier, das im Norden durch den Frauengraben, im Osten durch die Frauenstraße, im Süden durch die Neue Straße und im Westen durch die Kramgasse bzw. durch das Hafenbad begrenzt wird. Zusätzlich werden die östliche Bebauung entlang der Frauenstraße sowie die westliche Bebauung im nördlichen Abschnitt des Hafens in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Geschäfts- und Wohnquartiere nördlich des Münsters. Im Osten schließen die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartiere der östlichen Altstadt an. Das Plangebiet deckt damit den Bereich zwischen jenen Quartieren ab, die in den vergangenen Jahren stark von den Maßnahmen der förmlichen Stadtsanierung profitiert haben und auf diese Weise strukturell bereits stabilisiert werden konnten.

Für den genannten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung (GewO), Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO sowie Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken unzulässig sind. Bestehende Einrichtungen stehen, soweit sie genehmigt sind, unter Bestandschutz. Laufende Verfahren zur Errichtung von Spielhallen werden, soweit sie nicht zurückgestellt sind- auf der zum Zeitpunkt des Antrageingangs geltenden Rechtsgrundlage beschieden.

## 6. Ergänzung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Textbebauungsplan überlagert. Die durch den neuen Bebauungsplan nicht betroffenen Festsetzungen in den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bleiben unverändert gültig. Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

Plan Nr. 110.1/3: (ohne Bezeichnung)  
rechtsverbindlich seit 14.05.1878

Plan Nr. 110.1/10: „Baulinien in der Bärengasse und am Kornhausplatz“  
rechtsverbindlich seit 24.04.1897

Plan Nr. 110.1/26: „Paradiesgasse“  
rechtsverbindlich seit 16.03.1910

Plan Nr. 110.1/35: „Kornhausplatz“  
rechtsverbindlich seit 30.10.1952

Plan Nr. 110.1/40: „Frauenstraße“  
rechtsverbindlich seit 19.03.1956 bzw. 18.02.1957

Plan Nr. 110.1/44: „Frauenstraße, Schuhhausgasse, Judenhof, Hafengasse (südl. Teil)“  
rechtsverbindlich seit 28.06.1956 bzw. 11.01.1957

Plan Nr. 110.1/45: „Frauenstraße, Schuhhausgasse, Judenhof, Hafengasse (nördl. Teil)“  
rechtsverbindlich seit 12.01.1957

Plan Nr. 110.1/47: „Frauenstraße, Kornhausgasse, Städt. Handelsschule, Rosengasse“  
rechtsverbindlich seit 18.01.1958

Plan Nr. 110.1/51: „Frauenstraße, Schuhhausgasse, Judenhof, Hafengasse“  
rechtsverbindlich seit 21.01.1959

Plan Nr. 110.1/52: „Schuhhausgasse, Frauenstraße, Neue Straße, Schlegelgasse“  
rechtsverbindlich seit 08.05.1959

Plan Nr. 110.1/55: „Hafengasse, Breite Gasse, Judenhof, Engelgasse“  
rechtsverbindlich seit 07.07.1959

Plan Nr. 110.1/57: „Schuhhausgasse, Frauenstraße, Neue Straße, Schlegelgasse“  
rechtsverbindlich seit 27.05.1960

Plan Nr. 110.1/58: „Schuhhausgasse, Judenhof, Schlegelgasse, Neue Str., Apothekergasse“  
rechtsverbindlich seit 19.12.1960

Plan Nr. 110.1/61: „Hafenbad, Hafengasse“  
rechtsverbindlich seit 17.12.1964

Plan Nr. 110.1/63: „Frauenstraße Nr. 11“  
rechtsverbindlich seit 17.03.1966

Plan Nr. 110.1/67: „Judenhof Nr. 9“  
rechtsverbindlich seit 20.07.1967

Plan Nr. 110.1/69: „Im Gebiet zwischen Kornhausgasse, Bärengasse, Hafenbad, Rosengasse und Greifengasse“

rechtsverbindlich seit 04.11.1971

Plan Nr. 110.1/70: „Paradiesgasse, Judenhof, Schuhhausgasse, Münsterplatz“

rechtsverbindlich seit 09.05.1975

Plan Nr. 110.1/71: „Rosengasse, Schrmahof, Frauengraben, Frauenstraße“

rechtsverbindlich seit 19.09.1977

Plan Nr. 110.1/72: „Kramgasse, Schuhhausgasse, Apothekergasse, Neue Straße“

rechtsverbindlich seit 07.07.1977

Plan Nr. 110.1/73: „Hafengasse 14 und 16“

rechtsverbindlich seit 18.06.1980

Plan Nr. 110.1/74: „Frauengraben, Hafenbad, Büchseingasse“

rechtsverbindlich seit 18.02.1982

Plan Nr. 110.1/75: „Rosengasse, Hoheschulgasse, Hafenbad“

rechtsverbindlich seit 18.08.1983

Plan Nr. 110.1/77: „Rosengasse“

rechtsverbindlich seit 17.09.1990

Plan Nr. 110.1/83: „Rosengasse, Hafenbad, Frauengraben“

rechtsverbindlich seit 16.05.2000

Plan Nr. 110.1/91: „Frauenstraße, Neue Straße, Schlegelgasse“

rechtsverbindlich seit 20.10.2011

Plan Nr. 110.2/46: „Im Gebiet der Frauenstraße, Sammlungsgasse, Basteistraße, Gideon-Bacher-Straße, Bockgasse“

rechtsverbindlich seit 24.11.1951

Plan Nr. 110.2/50: „Im Gebiet zwischen Sammlungsgasse, Grünhofgasse, Langestraße und Frauenstraße“

rechtsverbindlich seit 14.06.1954

Plan Nr. 110.2/54: „Im Gebiet zwischen Radgasse, Griesbadgasse, Bockgasse, Frauenstraße“

rechtsverbindlich seit 05.05.1956

Plan Nr. 110.2/56: „Frauenstraße, Hahnengasse, Hahnenwinkel, Radgasse“

rechtsverbindlich seit 23.11.1956

Plan Nr. 110.2/95: „Grünhofgasse, Neue Straße“

rechtsverbindlich seit 29.03.2007

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

Flächenbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 103 260 m<sup>2</sup>

Kostenangaben:

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.