

Planbereich	Plan Nr.
110.1	92

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Bebauungsplan Kornhausplatz-Quartier

Begründung

Entwurf

Ulm, 29.01.2013

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 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.04.2012 eingeleitet. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgt am 26.02.2013 der Auslegungsbeschluss.

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 nicht oder nur unter erheblichen Verfahrensrisiken verhindert werden. Zudem existieren für einzelne Bereiche im Quartier qualifizierte Bebauungspläne mit der Festsetzung von Kerngebieten -ohne Ausschluss von Vergnügungsstätten- aus einer Zeit, in der die Problematik der Konzentration von Spielhallen noch nicht virulent war.

Infolge der sich abzeichnenden Häufung von Spielstätten drohen den struktur- und lagebedingt ohnehin schwächeren Einzelhandelszonen in der östlichen Innenstadt eine kontinuierliche Abwertung und der Verlust an Attraktivität für qualitativollen 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 im Quartier 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 der Verdrängungsprozess gegenüber quartiersverträglicheren Nutzungen gestoppt und das Engagement zur Stärkung der östlichen City als gemischtes Geschäfts- und Wohnquartier unterstützt werden.

Der Bebauungsplan vollzieht die Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Stadt Ulm vom 3. September 2012: Danach sind im Bereich der Innenstadt lediglich die strukturstarken Lagen um die Bahnhofstraße und die Hirschstraße dauerhaft in der Lage, die spezifischen Störpotenziale

von Vergnügungsstätten aufzufangen. In Innenstadt-Randlagen führen Spielhallen dagegen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten.

Kernziel der Planung ist daher, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (Titel der Bauanträge):

Hafenbad 25:

Errichtung eines Billiardsalons mit Spielautomaten
Genehmigt am 09.05.1980

Einrichtung einer weiteren selbständigen Spielhalle
Genehmigt am 03.10.1980

Nutzungsänderung Billiardsalon 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

Bärengasse 2:

Einrichtung einer Automaten Spielhalle
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 Hafenbads 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. Laufende Verfahren zur Errichtung von Spielhallen werden auf der zum Zeitpunkt des Antragseingangs geltenden Rechtsgrundlage entschieden.

6. Ergänzung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Textbebauungsplan überlagert. Anderslautende Regelungen in diesen Bebauungsplänen mit Bezug auf Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i GewO, auf Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO sowie auf Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken werden durch die Regelungen des Textbebauungsplans ersetzt. Die übrigen, durch den neuen Bebauungsplan nicht betroffenen Festsetzungen in den überlagerten 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. 110.1/60: „Judenhof – Hafengasse – Karpfengasse – Schuhhausgasse“

rechtsverbindlich seit 07.08.1962

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 – Bäregasse – 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 – Schermarhof – 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 19.06.1980

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 16.03.2000

Plan Nr. 110.1/90: „Karpfengasse – Judenhof“

rechtsverbindlich seit 26.07.2012

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

Plan Nr. 110.2/97: „Frauenstraße 34“

rechtsverbindlich seit 25.10.2012

7.0 Flächen- und Kostenangaben

Flächenbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 103 260 m²

Kostenangaben:

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.