



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	10.02.2017		
Geschäftszeichen	SUB III-AK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.03.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 059/17

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Neue Straße - Lautengasse"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf (Lageplan)	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen (Entwurf)	(Anlage 3)
1	Begründung (Entwurf)	(Anlage 4)
1	Abwägung und Mehrfertigung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5)

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Neue Straße - Lautengasse" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Vergnügungsstätten. Zudem liegen weitere Anfragen für Wettbüros, Spielhallen etc. vor. Infolge der sich abzeichnenden Häufung von Spielstätten droht den zum Teil struktur- und lagebedingt ohnehin schwächeren Einzelhandelszonen eine kontinuierliche Abwertung und der Verlust an Attraktivität für qualitätsvollen Handel und vielfältige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.

Kernziel der Planung ist, für den Geltungsbereich eine eindeutige Rechtsgrundlage zu schaffen, die eine quartiersunverträgliche Häufung von Spielhallen/Wettbüros in diesem Bereich unterbindet. Auf diese Weise soll die städtebauliche Absicht, den Planbereich in seiner prägenden Nutzungsvielfalt zu erhalten, planungsrechtlich gesichert werden.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die südliche Bebauung des Münsterplatzes, die südliche Bebauung der Neuen Straße westlich der 'Neuen Mitte' sowie die Bebauung entlang der 'Blau'. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplans dargestellt.

### **4. Ergänzung bestehender Bebauungspläne**

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. 110.1/39: „Hauptwachplatz - Langestraße“  
rechtsverbindlich seit 06.07.1955

Plan Nr. 110.1/76: „Münsterplatz“  
rechtsverbindlich seit 06.04.1989

Plan Nr. 110.1/78: „südöstlicher Münsterplatz“  
rechtsverbindlich seit 21.11.1991

Plan Nr. 110.1/85: „Neue Straße - Kramgasse“  
rechtsverbindlich seit 27.07.2006

Plan Nr. 110.1/88: „Neue Straße - Brautgasse“  
rechtsverbindlich seit 20.03.2008

Plan Nr. 110.1/93: „Neue Straße 83“  
rechtsverbindlich seit 15.05.2014

Plan Nr. 110.3/32 „Neue Straße I - Tiefgarage und Tunnel“  
rechtsverbindlich seit 31.05.1990

Plan Nr. 110.4/37 „Neue Straße - Gerbergasse - Schwilmengasse“  
rechtsverbindlich seit 06.10.1958

Plan Nr. 110.4/44 „Neue Straße - Henkersgraben - Gresenhofgasse“  
rechtsverbindlich seit 13.01.1969

Plan Nr. 110.4/54 „Neue Straße - Henkersgraben - Promenade“  
rechtsverbindlich seit 20.02.1986

Plan Nr. 110.5/68 „Glöcklerstraße - Neue Straße“  
rechtsverbindlich seit 24.10.1963

Plan Nr. 110.5/96 „Am Lederhof - Friedrich-Ebert-Straße - Neue Straße“  
rechtsverbindlich seit 24.02.2000

Plan Nr. 110.6/49 „Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 29.08.1951

Plan Nr. 110.6/56 „Weinhofberg - Kleine und Große Blau“  
rechtsverbindlich seit 18.08.1953

Plan Nr. 110.6/59 „Münsterpl. - Lautenberg - Lauteng. - Weinhofberg - Weinhof -  
Sattlerg.“  
rechtsverbindlich seit 03.11.1954

Plan Nr. 110.6/61 „Münsterplatz“  
rechtsverbindlich seit 06.12.1954

Plan Nr. 110.6/62 „Münsterplatz - Neue Straße“  
rechtsverbindlich seit 09.05.1955

Plan Nr. 110.6/64 „Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 05.08.1955

Plan Nr. 110.6/68 „Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 13.06.1956

Plan Nr. 110.6/73 „Hirschstraße - Eichelesgasse - Lautengasse - Hirschbadgasse“  
rechtsverbindlich seit 08.05.1958

Plan Nr. 110.6/80 „Neue Straße“  
rechtsverbindlich seit 17.03.1969

Plan Nr. 110.6/81 „Bahnhofstraße - Hirschstraße - Lautenberg - Kleine Blau - Glöcklerstraße“  
rechtsverbindlich seit 20.10.1969

Plan Nr. 110.6/85 „Lautenberg“  
rechtsverbindlich seit 09.12.1976

Plan Nr. 110.6/92 „Glöcklerstraße - Neue Straße (Busparkplatz)“  
rechtsverbindlich seit 23.03.1989

Plan Nr. 110.6/96 „Hirschstraße 21 und 23“  
rechtsverbindlich seit 29.06.2006

Plan Nr. 110.6/98 „Glöcklerstraße - Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 09.07.2009

Plan Nr. 110.6/101 „Neue Straße 65“  
rechtsverbindlich seit 29.11.2012

## **5. Sachverhalt**

### **5.1. Ausgangslage**

Der westliche Planbereich liegt zwischen den strukturstarken Haupteinkaufsstraßen Bahnhofstraße/Hirschstraße im Norden und dem südlich angrenzenden attraktiven Fischer- und Donauviertel. Im westlichen Planbereich existieren bereits zwei Vergnügungsstätten; zudem liegen weitere Anfragen für Wettbüros, Spielhallen etc. vor. Damit sich dieser Bereich hinsichtlich seiner Attraktivität nicht noch weiter von den angrenzenden Gebieten entfernt, ist hier ein Textbebauungsplan aufzustellen, der Spielhallen/Wettbüros zukünftig nicht zulässt. Zudem ist im Planbereich eine Zunahme an Wohnnutzung zu verzeichnen, die es zu schützen gilt.

In der Innenstadt (Stadtteil Mitte), gesamtäumlich betrachtet, liegt der Fokus der städtebaulichen Entwicklung derzeit in der westlichen Innenstadt (Bau der Sedelhöfe, Sanierungsgebiet Wengenviertel etc.). Zudem wurden die Frauenstraße aufgewertet und für das 'Kornhaus Quartier' bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der Vergnügungsstätten ausschließt. Das Fischer- und Donauviertel ist aus sich heraus attraktiv und befindet sich in einer stabilen positiven Situation. Das Gebiet südlich des Münsterplatzes verfügt über eine zentrale Lage in der Innenstadt, steht jedoch hinsichtlich der Attraktivität gegenüber den zuvor erwähnten Bereichen zurück. Um diesen Teilbereich der Innenstadt vor weiteren Attraktivitätsverlusten sowohl für den Einzelhandel als auch für Wohnzwecke zu schützen, werden hier Spielhallen/Wettbüros zukünftig ausgeschlossen. Vergnügungsstätten haben die Tendenz sich negativ auf das benachbarte Umfeld auszuwirken.

Bereits im Jahr 2012 hat die Stadtverwaltung ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm erarbeitet. 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 in den jeweiligen Untergeschossen sowie den 1. Obergeschossen aufzufangen; ein zweites Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten weist die Konzeption im Bereich der Blaubeurer Straße aus. In Innenstadt-Randlagen führen diese dagegen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde 2013 durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (GD 062/13).

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.

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.

Durch eine Häufung von Spielstätten droht den zum Teil struktur- und lagebedingt ohnehin schwächeren Einzelhandelszonen eine kontinuierliche Abwertung und der Verlust an Attraktivität für qualitativ vollen Handel und entsprechende Kundenströme. Das Potenzial des Planbereichs entlang der Neuen Straße sowie der Lautengasse besteht in dessen Mischung aus Einzelhandelsgeschäften sowie vielfältigen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Eine Zunahme von Spielstätten hätte die Folge, die Gewichte in den Quartieren einseitig zu verschieben und damit die vielfältige Struktur nachhaltig zu stören. Infolgedessen bestünde die Gefahr, dass der Planbereich gegenüber der Bahnhofstraße/Hirschstraße als Fußgängerzone im Nordwesten, dem Münsterplatz im Nordosten und dem südlich angrenzenden Fischer- und Donauviertel mit 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 Stadtteils Mitte. 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 als gemischtes Geschäfts- und Wohnquartier unterstützt und dieser Verdrängungsprozess gegenüber quartiersverträglicheren Nutzungen gestoppt werden.

## 5.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Bebauungspläne mit unterschiedlicher Regelungsdichte und variierendem Regelungsgehalt. Die Frage der Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros ist in den Plänen unterschiedlich geregelt. In einzelnen Bebauungsplänen sind Vergnügungsstätten entgegen der heutigen städtebaulichen Ziele sogar allgemein zulässig. Lediglich in den jüngsten Bebauungsplänen im Gebiet sind Festsetzungen verankert, die Vergnügungsstätten explizit ausschließen. Mit der planungsrechtlichen Ergänzung für einen Ausschluss von Spielhallen/Wettbüros soll nun für den gesamten Geltungsbereich Rechtssicherheit im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

## 6. Der Bebauungsplan

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzung

Für den im Lageplan dargestellten 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 Bestandsschutz.

## **7. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.11.2016
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 am 24.11.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.12.2016 bis einschließlich 30.12.2016

## **8. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren**

### **8.1. Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

### **8.2. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ging insgesamt eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Aspekten ein (vgl. Anlage 5). Die vorgebrachten Argumente wurden in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung im Bebauungsplan. Lediglich im zeichnerischen Teil sowie an der Begründung wurden einzelne, redaktionelle Änderungen vorgenommen.

## **9. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplanes "Neue Straße - Lautengasse" in der Fassung vom 10.02.2017 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 10.02.2017 öffentlich ausgelegt werden kann.