



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	04.09.2017		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 322/17

Betreff: Bebauungsplan "Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringer Brücke"
- Empfehlung an den SUN zur Satzung des Bebauungsplans -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

Dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) zu empfehlen, den Bebauungsplan "Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringerbrücke" in der Fassung vom 26.01.2017 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 26.01.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

In den letzten Jahren ist für das gesamte Gebiet sowohl nördlich als auch südlich der Blaubeurer Straße eine zunehmende Nachfrage zur Neuansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) aber auch von Bordellen und bordellartigem Gewerbe zu verzeichnen.

Die Anfragen beziehen sich nicht nur auf den Teil der Blaubeurer Straße, der als Zulässigkeitsbereich im 2013 beschlossenen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm definiert ist, sondern auch auf den vorliegenden -außerhalb des Zulässigkeitsbereichs befindlichen- Planbereich, welcher das brachgefallene, weiträumige Areal der ehemaligen Firma Moco, J.A. Molfenter GmbH & Co mit beinhaltet. Dieses Areal befindet sich seit Anfang des Jahres 2017 im Eigentum der Stadt Ulm.

Das Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringer Brücke ist inzwischen als Sanierungsgebiet festgesetzt. Zur Sicherung der gewerblich produktiven Entwicklung des Gebietes sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung ist es notwendig, planungsrechtliche Festsetzungen mittels eines Bebauungsplanes zu treffen, um entwicklungshemmende Nutzungen auszuschließen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1, § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 1 Abs. 5 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. I S. 1548).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 338/ 1, 338/ 3, 425, 4000/ 5, 4000/ 6, 4000/7, 4000/11, der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen sowie

Flurstücke-Nr. 1562/ 2, 1562/ 3, 1562/ 4, 1563, 1566, 1566/ 1, 1566/2, 1567, 1567/ 1, 1567/ 2, 1567/ 3, 1567/ 4, 1567/ 5, 1567/ 6, 1567/ 7, 1567/ 8, 1567/ 9, 1567/ 10, 1567/ 11, 1568, 1572/ 2, 1572/ 3, 1572/5, 4000/ 19 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplans (Anlage 2) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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 vorgenannten Planinhalt 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:

- Bebauungsplan Nr. 141.1/22 (= 164/26a) "Blaubeurer Straße - Jägerstraße"
in Kraft getreten am 28.10.1965
- Bebauungsplan Nr. 141.1/24 "Blaubeurer Straße - westlich der Beringer Brücke"
in Kraft getreten am 15.01.1976
- Bebauungsplan Nr. 141.1/25 "Blaubeurer Straße"
in Kraft getreten am 10.08.1978

5. Sachverhalt

5.1. Vergnügungsstättenkonzept

2013 wurde das Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (vgl. GD 062/13); die Verwaltung wurde zugleich beauftragt, die Konzeption in verbindliches Recht umzusetzen. Dies geschieht mit dem vorliegenden Verfahren.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros u.a.) wurden gutachterlich zwei Zulässigkeitsbereiche definiert. Zum Einen sind dies im Innenstadtbereich die strukturstarke Lagen um die Bahnhofs- und Hirschstraße, wobei eine vertikale Gliederung festgelegt wurde, und zum Anderen ein Bereich der Blaubeurer Straße. Bordelle, bordellartige Betriebe und artverwandte Betriebe sollen nur in dem Teil der Blaubeurer Straße ausnahmsweise zulässig sein, welcher als Zulässigkeitsbereich ausgewiesen ist.

Dieser definierte Zulässigkeitsbereich "Blaubeurer Straße", der sich daraus ergibt, dass bereits ein sehr hoher Anteil gewerbegebietsuntypischer Nutzungen (insb. großflächiger Einzelhandel, diverse Vergnügungsstätten, Fastfood-Restaurants) vorhanden ist und es sich insofern nicht mehr um ein schützenswertes Gewerbegebiet im klassischen Sinne handelt, umfasst ausdrücklich nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mittels eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten soll hier verhindert werden, dass im Plangebiet eine (weitere) Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten entsteht, das Bodenpreisgefüge verzerrt wird und traditionelle Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe, KFZ- bzw. autoaffines Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen) verdrängt werden bzw. nicht angesiedelt werden können. Zudem wurde für Discotheken definiert, dass diese nicht mehr in Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden sollen.

5.2. Bebauungsplan

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs folgende Nutzungen künftig unzulässig:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung (GewO),
- Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO,
- Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken,
- Discotheken,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters.

Die durch den neuen Bebauungsplan nicht betroffenen Festsetzungen in den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bleiben unverändert gültig.

Legal bestehende, aber künftig im Plangebiet unzulässige Nutzungen genießen im Rahmen erteilter Baugenehmigungen baurechtlichen Bestandsschutz. Ggf. abweichende Regelungen sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften insbesondere des Gewerbe- und Glücksspielrechts bleiben hiervon unberührt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

6. Verfahrensübersicht

- a) Empfehlung an den SUN zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.07.2016
- b) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im SUN am 21.09.2016
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung
 - im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 44 am 03.11.2016
 - im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm KW 44 am 04.11.2016
 - im Amtsblatt der Regierung von Schwaben am 08.11.2016
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016.
- e) Empfehlung an den SUN zur Auslegung des Bebauungsplans im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.03.2017
- f) Auslegungsbeschluss im SUN am 04.04.2017
- g) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses
 - in der Südwestpresse am 29.04.2017
 - im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm am 28.04.2017
 - im Amtsblatt der Regierung von Schwaben am 02.05.2017
- h) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017.

7. Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine privaten Einwendungen vorgebracht.

7.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:
Handwerkskammer Ulm

Industrie- und Handelskammer Ulm
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
Nachbarschaftsverband Ulm
Polizeidirektion Ulm
Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22,25,56)
Regionalverband Donau-Iller
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein.

Das RP Tübingen verwies für eventuelle weitere Planungen auf den Betriebsbereich der Fa. Beiselen, für den die erweiterten Pflichten nach Störfallrecht anzuwenden sind, und dass §50 BImSchG zu beachten ist. - Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Industrie - und Handelskammer Ulm verwies auf eine bereits genehmigte Spielhalle, und dass eine bauliche Erweiterung bzw. Erneuerung möglich gemacht werden soll. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da über den baurechtlichen Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigung hinausgehende Erweiterungen oder Änderungen nicht Ziel der bauleitplanerischen Entwicklung in diesem Gebiet sind, was auch in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargelegt wurde.

Die beiden Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Rahmen der Auslegung erneut angeschrieben und haben keine Anregungen bzw. Bedenken zu dem Bebauungsplan vorgebracht.

Auch von anderen TÖB's gingen keine Anregungen bzw. Bedenken im Rahmen der Auslegung ein.

8. Weiteres Vorgehen / Empfehlung an den SUN

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) soll in dessen Sitzung am 28.09.2017 der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringer Brücke" vom 26.01.2017 gefasst werden.