



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 21.03.2012
Geschäftszeichen SUB III - Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 17.04.2012 TOP

Behandlung öffentlich GD 135/12

Betreff: Bebauungsplan Kornhausplatz - Quartier
- Aufstellungsbeschluss
- Zurückstellung eines Baugesuchs

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Bebauungsplanvorentwurf (Lageplan) (Anlage 2)
1 Textliche Festsetzungen (Vorentwurf) (Anlage 3)
1 Begründung (Vorentwurf) (Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kornhausplatz-Quartier" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 23. März 2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Entscheidung über den Bauantrag von Frau Maria Petkovski, Küfergasse 14, 89073 Ulm vom 13.02.2012 für 12 Monate zurück zu stellen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

In den vergangenen Jahren drängen verstärkt Spielhallen und Wettbüros in das Quartier im Umfeld des Kornhausplatzes und der südlichen Frauenstraße. 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.

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.

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Zurückstellung eines diesem Ziel entgegenstehenden Bauantrags.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, sowie § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2 sowie § 15 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Geltungsbereich

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. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplans dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne 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 - Engalgasse“
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 – 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 – Scherमारhof – 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

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage:

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 und Wettbüros zu verzeichnen, der für die künftige städtebauliche Entwicklung bedenklich ist. Aktuell liegt der Verwaltung ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung eines Bistros in eine Spielhalle mit Unterhaltungsgeräten und 12 Geldspielautomaten im Objekt Kornhausplatz 3 zur Entscheidung vor.

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 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 einer Konzentration von Spielhallen/Wettbüros im Quartier 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.

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. Das Areal um Kornhaus und Einsteinhaus sowie um die Friedrich-List-Schule ist als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Einrichtungen bzw. für Schulen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Bebauungspläne mit unterschiedlicher Regelungsdichte und variierendem Gegelungsgehalt. Die Frage der Zulässigkeit von Spielhallen/Wettbüros ist in den Plänen zumeist nicht eindeutig 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 Spielstätten und Wettbüros soll nun für den gesamten Geltungsbereich Rechtssicherheit im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Der vorliegende Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Bistros in eine Spielhalle mit Unterhaltungsgeräten und 12 Geldspielautomaten im Objekt Kornhausplatz 3 müsste auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans für diesen Bereich genehmigt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Antrag um 12 Monate zurückzustellen und während dieser Zeit das Planungsrecht so anzupassen, dass den städtebaulichen Zielen für das Quartier Rechnung getragen und eine weitere Konzentration von Spielhallen unterbunden wird.

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 Bestandschutz. Laufende Verfahren zur Errichtung von Spielhallen werden, soweit sie

nicht zurückgestellt sind- auf der zum Zeitpunkt des Antragseingangs geltenden Rechtgrundlage beschieden.

6.2. Geltungsbereich

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 („Stadtmitte-Münster“, „Auf dem Kreuz“) profitiert haben und auf diese Weise strukturell bereits stabilisiert werden konnten.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.