



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	26.08.2013		
Geschäftszeichen	SUB III/Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.10.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 09.10.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 326/13

Betreff: Bebauungsplan "Kornhausplatz-Quartier"
- Behandlung der Stellungnahme sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
1	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Kornhausplatz-Quartier“ vorgebrachte Stellungnahme in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Kornhausplatz-Quartier" in der Fassung vom 29.01.2013 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 26.08.2013 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,LI,OB	Gemeinderats:
_____	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 drohen 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden für den Bereich des Kornhausplatz-Quartiers die Empfehlungen des Vergnügungstättenkonzepts der Stadt Ulm (s. GD 062/13) im Umgang mit Spielhallen und ähnliche Unternehmungen in verbindliches Planungsrecht umgesetzt.

2. Rechtsgrundlagen

§ 10 Abs. 1 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).

§ 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); die letzte Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) fand nach der Auslegung des Bebauungsplans statt und ist somit für diesen Bebauungsplan nicht heranzuziehen.

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 einbezogen. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt (Anlage 2).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch den vorliegenden Textbebauungsplan ergänzt bzw. 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 mit Bezug auf Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken werden durch die Regelungen dieses Textbebauungsplans ersetzt. Die übrigen, durch den neuen Bebauungsplan nicht betroffenen Regelungsgehalte 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 - Engulgasse“
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

5. Verfahrensübersicht

- 5.1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.05.2012 bis einschließlich 18.05.2012 durchgeführt, indem die Planung im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur allgemeinen Einsichtnahme auslag.

Folgende, in ihren Aufgabenbereichen berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

- 5.2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 durchgeführt, indem die Planung im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur allgemeinen Einsichtnahme auslag.

Folgende, in ihren Aufgabenbereichen berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert:

- Handwerkskammer Ulm

- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

6. Sachverhalt

- 6.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 23.03.2012 wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.
- 6.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 29.01.2013 wurde folgende Stellungnahme vorgetragen und wie folgt behandelt:

Folgende Stellungnahme wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 18.04.2013 (Anlage 5):</u></p> <p>„Im Plangebiet gibt es bereits genehmigte Spielstätten. Durch die Überplanung des Gebiets wird diese Nutzung jedoch für neue Bauanträge unzulässig. Für bestehende Betriebe gilt nur noch ein „passiver“ Bestandschutz. Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen für diese Betriebe sind zukünftig nicht mehr möglich, da sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit dann nach den zulässigen Nutzungen des aktuellen Bebauungsplans richten.</p> <p>Eine bauliche Erweiterung bzw. Erneuerung sollte den betroffenen Betrieben auf den jeweiligen Grundstücken grundsätzlich auch in Zukunft möglich sein. Damit Erweiterungen oder Erneuerungen dieser Anlagen für die ansässigen Betriebe realisierbar sind, sollte von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht werden, um dann Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise bereits im Bebauungsplan zuzulassen („Fremdkörperfestsetzung“).</p> <p>Mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO als bauleitplanerisch gesicherter Fremdkörper wird der Umfang des Bestandsschutzes für die Betriebe so erweitert, dass wirtschaftlich sinnvolle Erweiterungen auch zukünftig möglich sein können. In den planungsrechtlichen Festsetzungen kann bei der „Art der baulichen Nutzung“ eine Regelung für Bestandsbetriebe wie nachfolgend getroffen werden:</p> <p><i>„Abweichend von 2.1 sind bauliche Änderungen und Erneuerungen der folgenden Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“</i></p>	<p>In den letzten Jahren hat im Ulmer Stadtgebiet die Zahl der Spielhallen deutlich zugenommen. Der Ausstattungsgrad mit Spielgeräten in Ulm ist mit 220 Einwohnern je Geldspielgerät im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt von 282 Einwohnern je Geldspielgerät bereits hoch.</p> <p>Um hier steuernd eingreifen zu können, hat die Stadt Ulm ein Vergnügungsstättenkonzept in Auftrag gegeben und das Ergebnis am 26. Februar 2013 mit Beschluss im Fachbereichsausschuss als Handlungsmaxime für die künftige Bauleitplanung festgelegt. Das Vergnügungsstättenkonzept weist explizit darauf hin, dass „die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen“.</p> <p>Die von der IHK vorgeschlagene, fortdauernde Bestandsicherung bereits vorhandener Spielhallen im Kornhausplatz-Quartier mit der planungsrechtlich gesicherten Möglichkeit zur Erweiterung würde einen städtebaulich-funktionalen Missstand entgegen der gutachterlichen Erkenntnisse auf Dauer verfestigen. Der Vorschlag, die textlichen Festsetzungen um einen Passus zur Sicherung bestehender Vergnügungsstätten zu ergänzen, wird daher abgelehnt. Der baurechtliche Bestandschutz für den Status quo bleibt davon unberührt.</p>

<p>Unter diesem Punkt werden die Bestandsbetriebe aufgeführt und es kann z.B. die zulässige Nutzung, Erneuerung oder maximale Fläche der Vergnügungsstätte angegeben werden.“</p>	
---	--

- 6.3. Der Bauantrag zur Einrichtung einer Spielhalle innerhalb des Geltungsbereichs, der infolge des Aufstellungsbeschlusses zu diesen Bebauungsplanverfahren zurückgestellt worden ist, wurde von der Antragstellerin mittlerweile zurückgezogen.
7. Die aufgeführten Stellungnahmen erfordern keine Änderungen bzw. Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 29.01.2013.
Diese Fassung des Bebauungsplanentwurfes kann ohne Änderung oder Ergänzung Grundlage der weiteren Beschlussfassung sein. In der Begründung wurden lediglich geringfügige, redaktionelle Änderungen vorgenommen. Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
Umweltrelevante Belange sind durch den Bebauungsplan nicht berührt. Auf eine umfängliche Darstellung wird daher verzichtet.
8. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 29.01.2013 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung i. d. F. vom 26.08.2013 hierzu festgelegt werden.
Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.