

| | | | |
|------------------|---|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 25.03.2015 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III-Ri | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 21.04.2015 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 06.05.2015 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 167/15 |

Betreff: Bebauungsplan "Neue Straße 3"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:

| | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| 1 | Bebauungsplan | (Anlage 2) |
| 1 | textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| 1 | Begründung | (Anlage 4) |
| 2 | Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen | (Anlage 5.1-5.2) |

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Neue Straße 3“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Neue Straße 3" in der Fassung vom 25.03.2015 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 25.03.2015 hierzu festzulegen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Universum-Center (Neue Straße 3), ein städtebauliches Großprojekt der 1960er Jahre, wurde als eine Landmarke am überörtlichen Verkehrsknoten „Ehinger Tor“ entwickelt. Der Gebäudekomplex besteht im Wesentlichen aus zwei Bauteilen: einem 20-geschossigen Hochhaus, das vorwiegend der Wohnnutzung dient, und einem vorgelagerten, bis zu 4-geschossigen Sockelbauwerk mit Einheiten für gewerbliche Nutzungen.

Insbesondere das vorgelagerte Geschäftshaus entlang der Neuen Straße unterliegt entgegen der ursprünglichen planerischen Absicht seit einigen Jahren einem schleichenden Nutzungswandel: Dort haben sich nach und nach zahlreiche Spielhallen und Wettbüros angesiedelt, die andere, der zentralen Versorgungsfunktion dienende Nutzungen zunehmend verdrängen.

Diese leerstehenden Gewerbeflächen finden nun zunehmend das Interesse von Gewerbetreibenden, die sich durch die angespannte Nutzungsstruktur nicht gestört sehen bzw. selbst Nutzungsziele verfolgen, die die gegebenen städtebaulich-funktionalen Spannungen weiter verstärken. Konkreter Anlass für das vorliegende Verfahren ist eine Bauvoranfrage zur Umnutzung eines ehemaligen Bowling-Centers im Untergeschoss des Universum-Centers in einen bordellartigen Betrieb („Kontakt-Sauna“).

Kernziel der Planung ist es, das Universum-Center für die Zukunft als einen belebten Baustein mit zentraler Versorgungsfunktion am Ehinger Tor zu stärken, indem entwicklungshemmende Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist Voraussetzung für die Zurückstellung einer diesem Ziel entgegenstehenden Bauvoranfrage.

2. Rechtsgrundlagen

- § 10 Abs.1 und § 13a Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- § 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 560 (Neue Straße 3) und 560/3 der Gemarkung Ulm.

Der Geltungsbereich deckt damit den gesamten Bereich des Universum-Centers (Hochhaus und gewerbliche Sockelzone) ab. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Straßenraum des Hindenburgrings (B10). Im Südosten des Plangebiets befindet sich der ÖPNV-Knoten Ehinger Tor. Nach Norden und Nordosten schließt die gemischte Bebauungsstruktur des Dichterviertels an.

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. 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. 142/29: „Bismarckring – Ehinger Tor“
rechtsverbindlich seit dem 6. August 1964
- Plan Nr. 142/34: „Ehinger Tor“
in Kraft getreten am 3. Dezember 1970

5. Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.11.2014 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 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 zur Stellungnahme aufgefordert:

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

6. Sachverhalt

- 6.1 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 15.10.2014 wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und wie folgt behandelt:

| Folgende Stellungnahme wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung: |
|---|--|
| <p><u>Polizeipräsidium Ulm, Referat Prävention</u> <u>Schreiben vom 10.12.2014 (Anlage 5.1):</u></p> <p>„Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden. Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.</p> <p>Die signifikanten Auswirkungen auf das Leben in der Stadt sind oft Diskussionspunkte von meist weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare</p> | <p>Die allgemeine Analyse städtebaulicher, sozialer und kriminalpräventiver Zusammenhänge wird im Grundsatz geteilt; die Anregungen zur Verbesserungen des Wohnumfeldes werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Falle ist allerdings zu beachten, dass der Bebauungsplan nicht etwa eine bauliche Neuentwicklung des Planbereichs vorbereitet, in dem die planerischen Anregungen zur Kriminalitätsprävention berücksichtigt werden könnten, sondern vielmehr von der Bestandsbebauung ausgeht. Bauliche</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Beeinträchtigungen für die Bewohner der Innenstadt. Hinzu kommt die Gruppe der sozial schwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und für diese Schicht typische Plätze und Orte bevölkert und belebt. Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an gestörten Orten eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.</p> <p>Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohnumgebung signalisiert, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität des Wohnquartiers zu schaffen. So wäre es von Vorteil, wenn auch auf die Ansiedelung von Kleingewerbe, (div. Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Büros etc.) hingewirkt werden könnte. Gerade diese Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichen Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Gerade bei der Zielgruppe „jüngere Familie“ sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie eine ausreichende Beleuchtung hinzuwirken um sog. Angsräume</p> | <p>Verbesserungen im Bestand können planungsrechtlich nicht erzwungen werden, sondern bedürften der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Eingriffe in die bestehende Bebauung des Universum-Centers sind in Anbetracht der komplexen Eigentumsverhältnisse derzeit jedoch nicht absehbar. Das Universum-Center befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Dichterviertel“. Hier wird zu gegebener Zeit zu prüfen sein, inwieweit mit den Instrumenten und Mitteln der Sanierung bauliche Verbesserungen angeregt oder durchgeführt werden können.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan setzt dort an, wo Verbesserungen des Wohnumfeldes planungsrechtlich tatsächlich durchgesetzt werden können: Die vorliegende Einschränkung der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Betrieben) dient gerade dem Ziel, das Wohnumfeld langfristig zu verbessern, indem eine Konzentration einseitiger, unverträglicher Nutzungen für die Zukunft unterbunden und infolgedessen soziale Stabilität gefördert wird. Auf diese Weise soll das Quartier, wie in der Stellungnahme angeregt, seine Attraktivität für anderes, den Nahversorgungsstandort stabilisierendes Kleingewerbe zurückgewinnen – mit positiven Auswirkungen auf das gesamte Wohnumfeld.</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>(dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium hingewiesen werden.“</p> | <p>Nachdem mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein umfassendes Planungsrecht für eine neue bauliche Entwicklung geschaffen, sondern lediglich die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Bestands neu justiert werden, ist ein Hinweis auf die bei der Gebäudeplanung zu beachtenden Maßnahmen zur Kriminalitätsprävention hinfällig. Von dem Vorschlag, einen entsprechenden Textbaustein in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird daher Abstand genommen.</p> |
| <p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm</u> <u>Schreiben vom 01.12.2014 (Anlage 5.2)</u></p> <p>„Die Zentrale Versorgungsfunktion könnte unterstrichen werden, indem ein Standort für Altglas und Alttextilien im markierten Bereich ausgewiesen wird (s. Anlage).“</p> | <p>Standorte für Altglas-/Alttextiliencontainer haben keine planungsrechtliche Relevanz. Das Grundstück des Universumcenters ist zudem Privateigentum. Die Voraussetzung für einen Standort öffentlicher Sammelcontainer auf privatem Grund müssten somit auf privatrechtlicher Basis zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Entsorgungsbetrieben geschaffen werden.</p> |

7. Die aufgeführten Stellungnahmen erfordern keine Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wurden lediglich geringfügige redaktionelle Anpassungen ohne planungsrechtliche Relevanz 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 25.03.2015 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung i.d.F. vom 25.03.2015 hierzu festgelegt werden.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.