

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 23.06.2016
Geschäftszeichen SUB-Rz
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 12.07.2016 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 306/16

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

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2)
1 Vorentwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
1 Vorentwurf Begründung (Anlage 4)
1 Übersichtsplan über die Zulässigkeitsbereiche von (Anlage 5)
Vergnügungsstätten

Antrag:

Dem Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) zu empfehlen,

- die Aufstellung des Bebauungsplans "Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringerbrücke" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 22.06.2016 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs und
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB zu beschließen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV</u>	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.

Das Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2013 für die Stadt Ulm hat zu dieser Thematik Regelungen getroffen. Das Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringerbrücke 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) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, sowie § 4 Abs. 1, § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 954), zuletzt geändert durch Gesetz 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, 400/1, Teil von Flst. 4000 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 Beringerbrücke"

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 strukturstarken 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 Bodenpreis-gefüge 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. Flächennutzungsplan und Sanierungsgebiet

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "Gewerbebetriebe/ großflächiger Einzelhandel (langfristiges Entwicklungsziel)" dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt bis auf die Flurstücke 338/1, 4000/5 und 4000/6 (Autohaus Reiser) sowie 338/3 (Trafostation SWU) im Ersatz- und Ergänzungsgebiet "nördlich der Blaubeurer Straße" (Gemeinderat 16.12.2015, GD 525/15), welches dem Sanierungsgebiet Dichterviertel angehängt ist.

5.3. Bestand

Das Plangebiet ist ein bebautes, gewerblich geprägtes Areal, welches sich in einem Bereich zwischen Blaubeurer Straße, Lupferbrücke, den Betriebsanlagen der Deutschen Bahn sowie Beringerbrücke erstreckt.

Innerhalb des Plangebiets bestehen aktuell folgende Vergnügungsstätten:

Blaubeurer Straße 102, Sex-Shop, genehmigt 17.01.2000

Blaubeurer Straße 104, Mehrfachspielhalle, genehmigt 16.06.2005.

Innerhalb des Gebietes liegen die brachgefallenen, weiträumigen Flächen der Firma Moco, J.A. Molfenter GmbH & Co, die umstrukturiert und neugeordnet werden sollen, mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts.

6. 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.

7. Weiteres Vorgehen / Empfehlung an den SUN

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) soll in dessen Sitzung am 21.09.2016 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringerbrücke" vom 22.06.2016 und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB gefasst werden.