



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 26.10.2016  
Geschäftszeichen SUB III-AK  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.11.2016 TOP  
Behandlung öffentlich GD 427/16

---

Betreff: Bebauungsplan "Neue Straße - Lautengasse"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 "Neue Straße - Lautengasse" innerhalb des im Plan vom 02. November 2016 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Vergnügungsstätten. Zudem liegen weitere Anfragen für Wettbüros, Spielhallen etc. vor. Infolge der sich abzeichnenden Häufung von Spielstätten droht den zum Teil struktur- und lagebedingt ohnehin schwächeren Einzelhandelszonen eine kontinuierliche Abwertung und der Verlust an Attraktivität für qualitativvollen Handel und vielfältige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.

Kernziel der Planung ist, für den Geltungsbereich eine eindeutige Rechtsgrundlage zu schaffen, die eine quartiersunverträgliche Häufung von Spielhallen/Wettbüros in diesem Bereich unterbindet. Auf diese Weise soll die städtebauliche Absicht, den Planbereich in seiner prägenden Nutzungsvielfalt zu erhalten, planungsrechtlich gesichert werden.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs.3, § 2 Abs.1, § 3 Abs.1, sowie § 4 Abs.1, § 4a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 1 Abs.9 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. S. 1548)

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Norden an den Planbereich des Vergnügungsstättenkonzepts an. Zudem umfasst er die südliche Bebauung des Münsterplatzes sowie die südliche Bebauung der Neuen Straße außerhalb der 'Neuen Mitte'. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplans dargestellt.

### 4. Ergänzung 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. 110.1/39: „Hauptwachplatz - Langestraße“  
rechtsverbindlich seit 06.07.1955

Plan Nr. 110.1/76: „Münsterplatz“  
rechtsverbindlich seit 06.04.1989

Plan Nr. 110.1/78: „südöstlicher Münsterplatz“  
rechtsverbindlich seit 21.11.1991

Plan Nr. 110.1/85: „Neue Straße - Kramgasse“

rechtsverbindlich seit 27.07.2006

Plan Nr. 110.1/88: „Neue Straße - Brautgasse“  
rechtsverbindlich seit 20.03.2008

Plan Nr. 110.1/93: „Neue Straße 83“  
rechtsverbindlich seit 15.05.2014

Plan Nr. 110.3/32 „Neue Strasse I - Tiefgarage und Tunnel“  
rechtsverbindlich seit 31.05.1990

Plan Nr. 110.4/37 „Neue Straße - Gerbergasse - Schwilmengasse“  
rechtsverbindlich seit 06.10.1958

Plan Nr. 110.4/44 „Neue Straße - Henkersgraben - Gresenhofgasse“  
rechtsverbindlich seit 13.01.1969

Plan Nr. 110.4/54 „Neue Straße - Henkersgraben - Promenade“  
rechtsverbindlich seit 20.02.1986

Plan Nr. 110.5/68 „Glöcklerstraße - Neue Straße“  
rechtsverbindlich seit 24.10.1963

Plan Nr. 110.5/96 „Am Lederhof - Friedrich-Ebert-Straße - Neue Straße“  
rechtsverbindlich seit 24.02.2000

Plan Nr. 110.6/49 „Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 29.08.1951

Plan Nr. 110.6/56 „Weinhofberg - Kleine und Große Blau“  
rechtsverbindlich seit 18.08.1953

Plan Nr. 110.6/59 „Münsterpl. - Lautenberg - Lauteng. - Weinhofberg - Weinhof -  
Sattlerg.“  
rechtsverbindlich seit 03.11.1954

Plan Nr. 110.6/61 „Münsterplatz“  
rechtsverbindlich seit 06.12.1954

Plan Nr. 110.6/62 „Münsterplatz - Neue Straße“  
rechtsverbindlich seit 09.05.1955

Plan Nr. 110.6/64 „Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 05.08.1955

Plan Nr. 110.6/68 „Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 13.06.1956

Plan Nr. 110.6/73 „Hirschstraße - Eichelesgasse - Lautengasse - Hirschbadgasse“  
rechtsverbindlich seit 08.05.1958

Plan Nr. 110.6/80 „Neue Strasse“  
rechtsverbindlich seit 17.03.1969

Plan Nr. 110.6/81 „Bahnhofstraße - Hirschstraße - Lautenberg - Kleine Blau -  
Glöcklerstraße“  
rechtsverbindlich seit 20.10.1969

Plan Nr. 110.6/85 „Lautenberg“  
rechtsverbindlich seit 09.12.1976

Plan Nr. 110.6/92 „Glöcklerstraße - Neue Straße (Busparkplatz)“  
rechtsverbindlich seit 23.03.1989

Plan Nr. 110.6/101 „Neue Straße 65“  
rechtsverbindlich seit 29.11.2012

Plan Nr. 110.6/96 „Hirschstraße 21 und 23“  
rechtsverbindlich seit 29.06.2006

Plan Nr. 110.6/98 „Glöcklerstraße - Lautengasse“  
rechtsverbindlich seit 09.07.2009

## 5. Sachverhalt

### 5.1. Ausgangslage

Der westliche Planbereich liegt zwischen den strukturstarken Haupteinkaufsstraßen Bahnhofstraße/Hirschstraße im Norden und dem südlich angrenzenden attraktiven Fischer- und Donauviertel. Im westlichen Planbereich existieren bereits zwei Vergnügungsstätten und es liegen weitere Anfragen für Wettbüros, Spielhallen etc. vor. Damit sich dieser Bereich hinsichtlich seiner Attraktivität nicht noch weiter von den angrenzenden Gebieten entfernt, ist hier ein Textbebauungsplan aufzustellen, der Spielhallen/Wettbüros zukünftig nicht zulässt. Zudem ist im Planbereich eine Zunahme an Wohnnutzung zu verzeichnen, die es zu schützen gilt.

Die Innenstadt (Stadtteil Mitte) gesamträumlich betrachtet, liegt der Fokus der städtebaulichen Entwicklung derzeit in der westlichen Innenstadt (Bau der Sedelhöfe, Sanierungsgebiet Wengenviertel etc.). Zudem wurden die Frauenstraße aufgewertet und für das 'Kornhaus Quartier' bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der Vergnügungsstätten ausschließt. Das Fischer- und Donauviertel ist aus sich heraus attraktiv und befindet sich in einer stabilen positiven Situation. Das Gebiet südlich des Münsterplatzes verfügt über eine zentrale Lage in der Innenstadt, steht jedoch hinsichtlich der Attraktivität gegenüber den zuvor erwähnten Bereichen zurück. Um diesen Teilbereich der Innenstadt vor weiteren Attraktivitätsverlusten sowohl für den Einzelhandel als auch für Wohnzwecke zu schützen, werden hier Spielhallen/Wettbüros zukünftig ausgeschlossen. Vergnügungsstätten haben die Tendenz sich negativ auf das benachbarte Umfeld auszuwirken.

Bereits im Jahr 2012 hat die Stadtverwaltung ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm erarbeitet. Danach sind im Bereich der Innenstadt lediglich die strukturstarken Lagen um die Bahnhofstraße und die Hirschstraße dauerhaft in der Lage, die spezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten in den jeweiligen Untergeschossen sowie den 1. Obergeschossen aufzufangen; ein zweites Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten weist die Konzeption im Bereich der Blaubeurer Straße aus. In Innenstadt-Randlagen führen diese dagegen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde 2013 durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

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, insbesondere auch kerngebietstypischer Vergnügungsstätten kann in häufig gegebenen Grenzfällen hinsichtlich der Einstufung als Mischgebiet oder Kerngebiet oft nicht oder nur unter erheblichen Verfahrensrisiken verhindert werden.

Zudem existieren für einzelne Bereiche im Quartier qualifizierte Bebauungspläne mit der Festsetzung von Kerngebieten -ohne Ausschluss von Vergnügungsstätten- aus einer Zeit, in der die Problematik der Konzentration von Spielhallen noch nicht virulent war.

Durch eine Häufung von Spielstätten droht den zum Teil struktur- und lagebedingt ohnehin schwächeren Einzelhandelszonen eine kontinuierliche Abwertung und der Verlust an Attraktivität für qualitätsvollen Handel und entsprechende Kundenströme. Das Potenzial des Planbereichs entlang der Neuen Straße sowie der Lautengasse besteht in dessen Mischung aus Einzelhandelsgeschäften sowie vielfältigen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Eine Zunahme von Spielstätten hätte die Folge, die Gewichte in den Quartieren einseitig zu verschieben und damit die vielfältige Struktur nachhaltig zu stören. Infolgedessen bestünde die Gefahr, dass der Planbereich gegenüber der Bahnhofstraße/Hirschstraße als Fußgängerzone im Nord-Westen, dem Münsterplatz im Nord-Osten und dem südlich angrenzenden Fischer- und Donauviertel mit 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 Stadtteils Mitte. 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 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.

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

## 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 Bestandsschutz.

## 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.