



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.01.2017		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.03.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 050/17

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

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
2	Mehrfertigungen der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlagen 5.1-5.2)

Antrag:

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

- die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen in der vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln und
- die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

Jescheck

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

Die Anfragen beziehen sich nicht nur auf den Teil der Blaubeurer Straße, der als Zulässigkeitsbereich im 2013 beschlossenen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm definiert ist, sondern auch auf den vorliegenden –außerhalb des Zulässigkeitsbereichs befindlichen- Planbereich, welcher das brachgefallene, weiträumige Areal der ehemaligen Firma Moco, J.A. Molfenter GmbH & Co mit beinhaltet. Dieses Areal befindet sich seit Anfang des Jahres 2017 im Eigentum der Stadt Ulm.

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) § 3 Abs. 1, § 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, 4000/11, 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. Vergnügungstättenkonzept

2013 wurde das Vergnügungstättenkonzept 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 Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros u.a.) wurden gutachterlich zwei Zulässigkeitsbereiche definiert. Zum Einen sind dies im Innenstadtbereich die strukturstarke 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 Vergnügungstätten, 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 Vergnügungstätten soll hier verhindert werden, dass im Plangebiet eine (weitere) Häufung/ Konzentration von Vergnügungstätten entsteht, das Bodenpreisgefüge 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. 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.

6. Verfahrensübersicht

- a) Empfehlung an den SUN zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.07.2016
- b) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im SUN am 22.06.2016
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 - im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 44 am 03.11.2016
 - im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm KW 44 am 04.11.2016
 - im Amtsblatt der Regierung von Schwaben am 08.11.2016
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016.

7. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine privaten Einwendungen vorgebracht.

7.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:

Handwerkskammer Ulm
Industrie- und Handelskammer Ulm
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
Nachbarschaftsverband Ulm
Polizeidirektion Ulm

Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22,25,56)
Regionalverband Donau-Iller
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Stellungnahmen TÖB:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 12.01.2017 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Das Regierungspräsidium erhebt keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung. Für evt. weitere Planungen wird auf den Betriebsbereich der Fa. Beiselen, für den die erweiterten Pflichten nach Störfallrecht anzuwenden sind, hingewiesen und dass §50 BImSchG zu beachten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den vorliegenden Bebauungsplan hat dies keine Auswirkung.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 22.12.2016 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die IHK verweist auf eine bereits genehmigte Spielhalle und regt an, dass bauliche Erweiterungen bzw. Erneuerungen sowie Änderungen und Nutzungsänderungen grundsätzlich auch in Zukunft möglich sein sollten und daher von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO ("Fremdkörperfestsetzung") Gebrauch gemacht werden sollte. Zudem sollte festgeschrieben werden, welche Nachnutzungen möglich sein können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Legal bestehende, aber künftig im Plangebiet unzulässige Nutzungen genießen im Rahmen erteilter Baugenehmigungen baurechtlichen Bestandsschutz. Darüber hinausgehende Erweiterungen oder Änderungen sind nicht Ziel der bauleitplanerischen Entwicklung in diesem Gebiet. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies hinreichend dargelegt. Eine Verfestigung derartiger Nutzungen soll abgewendet werden. Eine Ausnahmeregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO würde dem zuwider laufen.</p>

Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf (Stand 22.06.2016) wurden Flurstücksnummern ergänzt.

8. Weiteres Vorgehen / Empfehlung an den SUN

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) soll in dessen Sitzung am 04.04.2017 der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans "Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße zwischen Lupferbrücke und Beringerbrücke" vom 26.01.2017 und der Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst werden.