

Planbereich	Plan Nr.
141.1	34

Stadt Ulm    Stadtteil Westen

Bebauungsplan

Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße  
zwischen Lupferbrücke und Beringerbrücke

Begründung

Entwurf

Ulm, 26.01.2017

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## 1. Rechtsgrundlage

Grundlage ist das Baugesetzbuch 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).

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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.

Auf die übergeordneten, nachfolgend näher erläuterten Planungsziele wird verwiesen.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

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 und soll als Gewerbebestandort gesichert und weiterentwickelt werden.

Eine Regulierung über das bestehende baurechtliche Instrumentarium gestaltet sich schwierig, da im Quartier Bebauungspläne mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" vorliegen, für die die Baunutzungsverordnung von 1962 bzw. 1968 gilt. Danach sind Vergnügungsstätten und gewerbliche Nutzungen aller Art, also auch Bordelle und bordellartiges Gewerbe, allgemein zulässig. Die Bebauungspläne stammen aus einer Zeit, in der die Problematik der Konzentration von Vergnügungsstätten und von bordellartigem Gewerbe noch nicht virulent war. Desweiteren gibt es Flächen entlang der Bahnlinie, für die kein Bebauungsplan existiert und § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile" gilt.

Kernziel der Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine eindeutige Rechtsgrundlage zu schaffen und die Vergnügungsstättenkonzeption durch einen entsprechenden Bebauungsplan in verbindliches Recht gemäß dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.02.2013 (GD 062/13) umzusetzen.

## 4. Angaben zur Lage und zum Bestand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein gewerblich geprägtes Areal, welches nördlich von den Betriebsanlagen der Deutschen Bahn, östlich von der Behringerbrücke, südlich von der Blaubeurer Straße und westlich von der Lupferbrücke begrenzt wird.

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.

Innerhalb des Plangebiets besteht aktuell folgende Vergnügungsstätte:

Blaubeurer Straße 104, Mehrfachspielhalle, genehmigt 16.06.2005

## **5. Übergeordnete Planungsziele**

### **5.1 Vergnügungsstättenkonzept**

Am 26.02.2013 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Ulm das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Konzeption sukzessiv durch entsprechende Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (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, der nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst, sondern im Anschluss östlich und südlich dessen liegt. Bordelle, bordellartige Betriebe und artverwandte Betriebe sollen nur in dem Teil der Blaubeurer Straße ausnahmsweise zulässig sein, welcher als Zulässigkeitsbereich ausgewiesen ist. Zudem wurde für Discotheken definiert, dass diese nicht mehr in Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden sollen.

### **5.2 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt bis auf die Flurstücke 338/1, 4000/5 und 4000/6 (Autohaus Reisacher) 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. Ein vorrangiges Ziel ist, den Gewerbebestandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Einerseits können Bauflächen für die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem Dichterviertel zur Verfügung gestellt werden, andererseits besteht die Chance aufgrund des brachgefallenen Areals der Firma Moco mit mehr als 60.000 m<sup>2</sup>, attraktive Standortbedingungen für bereits ansässige Betriebe, aber auch für kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister, für die es bisher keine Flächen in der Ulmer Innenstadt gibt, zu schaffen.

### **5.3 Rahmenplan**

Für die nördlich der Blaubeurer Straße gelegenen Flächen wurde zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 30.09.2014 (GD 308/14) ein Rahmenplan beschlossen.

### **5.4 Strategie „Gewerbe in der Stadt“**

Aufgrund der Flächenknappheit und einer anhaltend starken Nachfrage nach Gewerbegrundstücken richtet sich verstärkt der Fokus, aufgrund begrenzter Möglichkeiten in der Ausweisung neuer Flächen im Ulmer Stadtgebiet, auf gewerbliche Standorte im Bestand. Die Verwaltung ist vom Gemeinderat beauftragt, ein Strategiepapier für Gewerbe in der Stadt auszuarbeiten (GD 051/15).

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandsorts Blaubeurer Straße ist erklärtes Ziel der Stadt Ulm.

## 6. Planinhalt und Auswirkung der Planung/ Umweltbelange

### 6.1 Planinhalt / Begründung

#### Nutzungsausschluss Vergnügungsstätten

Für den Geltungsbereich wird festgesetzt, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung (GewO), Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO, Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken sowie Discotheken unzulässig sind.

Mit dem Bebauungsplan wird der Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.02.2013 (GD 062/13) zum Vergnügungsstättenkonzept (Dr. Donato Acocella) vollzogen. Die Abwendung einer Verfestigung und Verschärfung städtebaulich-funktionaler Missstände erfordert und rechtfertigt die Änderung des bisher geltenden Planungsrechts durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen.

Der Gutachter für das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm stellt für einen großen Bereich der Blaubeurer Straße fest, dass eine Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im Grundsatz verträglich erscheint und ausnahmsweise, sofern sie keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorrufen, zulässig sind. Dieser definierte Zulässigkeitsbereich, 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.

In der Funktions- und Standortanalyse wird im Gutachten festgestellt, dass es sich bei dem im Plangebiet bestehenden Standort Blaubeurer Straße 102 /104 (Mehrfachspielhalle, Sex-Shop) um einen kleinen Bereich handelt, der eher als Fremdkörper in dem überwiegend durch produzierendes Gewerbe geprägten Bereich wirkt. Dies ändert sich aktuell -vor dem Hintergrund der vorgenannten städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungsziele (Punkt 5 der Begründung)- auch nicht durch die Aufgabe des produzierenden Gewerbes der Firma Moco.

Bei der Erstellung der Vergnügungsstättenkonzeption wurde u.a. als grundlegendes Ziel, der Schutz traditioneller Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) formuliert. In den Gewerbegebieten ist der Ausschluss von Diskotheken damit zu begründen, dass in Ulm zum Einen Gewerbeflächen sehr stark nachgefragt sind und „ernsthafte“ Anfragen teilweise nicht befriedigt werden können und zum Anderen die Erreichbarkeit in der Regel vor allem durch den Individualverkehr gegeben ist, anstatt durch den ÖPNV, der gerade für junge Erwachsene einen großen Sicherheitsgewinn darstellt.

Mittels eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass im Plangebiet eine (weitere) Häufung/ Konzentration von Vergnügungsstätten entsteht, das Bodenpreisgefüge verzerrt wird und traditionelle Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe, KFZ- bzw. autoaffines Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen) verdrängt werden bzw. nicht angesiedelt können.

#### Nutzungsausschluss Bordelle, bordellartiges Gewerbe

Ferner wird festgesetzt, dass Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Bordelle einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters unzulässig sind.

Bordelle bzw. bordellartige Betriebe stellen nach einschlägiger Rechtsprechung zwar keine Vergnügungsstätten dar und werden planungsrechtlich als Gewerbebetriebe eigener Art qualifiziert, sind diesen jedoch hinsichtlich ihres Störpotentials vergleichbar und unterliegen damit grundsätzlich auch einer vergleichbaren städtebaulichen Bewertung.

Eine Ansiedlung und Konzentration von Bordellen und bordellartigen Nutzungen an diesem Standort würde einen Qualitätsverlust im Sinne eines Trading-Down-Effekts hervorrufen und das vorrangige Ziel der Stadtentwicklung als auch der Sanierung, den Standort als „klassischen“ Gewerbestandort weiter zu entwickeln und zu etablieren, erheblich erschweren oder unmöglich machen und letzten Endes zu städtebaulich-funktionalen Missständen im Plangebiet führen. Städtebaulich negative Auswirkungen einer Konzentration solcher Nutzungen sind im benachbarten Gebiet an der Beringerbrücke erkennbar.

### Bestandsnutzungen

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.

## **6.2 Änderung/ Ergänzung bestehender Pläne**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere entlang der Bahnanlagen, liegen auch Flächen, für die kein Bebauungsplan existiert. Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung bildet § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile". Zur Steuerung der Entwicklung in diesen Bereichen finden die Regelungen des Textbebauungsplanes ebenfalls Anwendung.

## **6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Umweltprüfung**

Der Plan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

Flächenbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 12,9 ha

Kostenangaben:

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.