

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	23.02.2018		
Geschäftszeichen	SUBIII - AK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.03.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.03.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 093/18

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Neue Straße - Lautengasse"  
- Behandlung der Stellungnahme sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1 Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1 Bebauungsplan (Lageplan)	(Anlage 2)
	1 Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1 Begründung	(Anlage 4)
	1 Abwägung und Mehrfertigung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahme	(Anlage 5 - 5.1)
	1 Zusammenfassung der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6)

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Neue Straße - Lautengasse" vorgebrachte Stellungnahme in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Neue Straße - Lautengasse" in der Fassung vom 23.02.2018 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 23.02.2018 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Vergnügungsstätten. Zudem liegt eine weitere Anfrage 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 qualitätvollen 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) § 10 Abs. 1 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), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die südliche Bebauung des Münsterplatzes, die südliche Bebauung der Neuen Straße westlich der 'Neuen Mitte' sowie die Bebauung entlang der 'Blau'. 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. 110.4/61 „Neue Straße 44“  
rechtsverbindlich seit 14.10.2017

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 -  
Sattlergasse“  
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. 110.6/96 „Hirschstraße 21 und 23“  
rechtsverbindlich seit 29.06.2006

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

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

## **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; zudem liegt eine weitere Anfrage 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.

In der Innenstadt (Stadtteil Mitte), gesamtträumlich betrachtet, liegt der Fokus der städtebaulichen Entwicklung derzeit in der westlichen Innenstadt (Bau der Sedelhöfe, Sanierungsgebiet Wengenviertel etc.). Zudem wurde 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 (GD 062/13).

Eine Regulierung alleine über das baurechtliche Instrumentarium gestaltet sich schwierig, da im Quartier einfache Bebauungspläne überwiegen, die hinsichtlich der Art der baulichen 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 Nordwesten, dem Münsterplatz im Nordosten 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 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. 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. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.11.2016
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 am 24.11.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.12.2016 bis einschließlich 30.12.2016
- d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.03.2017
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 11.03.2017
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017

## **8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### 8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### 8.2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme der IHK ein (vgl. Anlage 5 - 5.1). Diese wurde zur Auslegung abgewogen und führte zu keiner Änderung am Bebauungsplan.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht (vgl. Anlage 6).

Nach Auslegung wurde der Bebauungsplan um Folgendes ergänzt:

- Begründung: Die Spielhalle in der 'Neuen Straße 22' wird inzwischen als Wettbüro genutzt.
- Textliche Festsetzungen sowie Begründung: Der Bebauungsplan 'Neue Straße 44' wurde hinzugefügt, da dessen Satzung nach dem Auslegungsbeschluss dieses Bebauungsplans am 11.10.2017 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Durch die Ergänzungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein erneuter materieller Regelungsbedarf, sodass von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen werden konnte.

## **9. Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2018 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 23.02.2018 hierzu festgelegt werden.