



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 14.03.2016
Geschäftszeichen SUB III-Rz
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 12.04.2016 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 113/16

Betreff: Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße "
- Empfehlung an den SUN -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2)
1 Vorentwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
1 Vorentwurf Begründung (Anlage 4)

Antrag:

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

- die Aufstellung des Bebauungsplanes "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" innerhalb des im Plan vom 14.03.2016 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches sowie
- 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:
BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren einfache Bebauungspläne, in denen die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist. Diese richtet sich derzeit nach § 34 BauGB, also der Einfügung in die Umgebung.

In dem Plangebiet bestehen aufgrund geplanter, konkurrierender Nutzungsstrukturen städtebaulich-funktionale Spannungen, die es erfordern, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung planungsrechtliche Festsetzungen mittels eines Bebauungsplanes getroffen werden. Es ist notwendig, entwicklungshemmende Nutzungen planungsrechtlich auszuschließen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, sowie § 4 Abs. 1, 13a 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. 1656, 1656/ 1, 1656/ 2, 1656/ 3, 1657 und ein Teilbereich von 1664 (Kässbohrerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Er umfasst eine Fläche von ca. 7.832 m². Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 141.2 / 1 gen. vom 16.09.1907 Nr.4762
- Bebauungsplan Nr. 141.2 / 4 gen. vom 21.09.1911 Nr.5240
- Bebauungsplan Nr. 141.2 / 8 gen. vom 25.06.1923 Nr.1378

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Die Grundstücke Söflinger Straße 120 und 124 wurden von der Ulmer Wohnungsbaugesellschaft (UWS) erworben. Die Planungsabsichten haben sich dahingehend konkretisiert, dass eine Neubebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur mit einem hohen Wohnanteil entsprechend den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ (siehe 5.2), in welchem die Grundstücke des Plangebietes liegen, entwickelt wird. Neben dem Erhalt und der strukturellen Verbesserung des kleinflächigen Lebensmitteldiscounters im Erdgeschoss als Nahversorger, sollen in den oberen Geschossen Wohnungen mit einem Hauptanteil an Sozialwohnungen entstehen. Um eine qualitätsvolle Architektur zu erhalten, ist von der UWS eine Mehrfachbeauftragung in Abstimmung mit der Stadt Ulm geplant.

Am 11. Februar 2016 wurde von dem nördlichen Grundstückseigentümer Kässbohrerstraße 9 ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt; mit dem Zweck, den bisherigen bordellartigen Gewerbebetrieb mit 6 Zimmern um 16 weitere Zimmer zu erweitern.

Für beide Vorhaben gelten einfache Bebauungspläne von 1907, 1911 bzw. 1923, die neben einer straßenseitigen Baulinie sowie dem Verweis auf die Staffel I und Staffel II der Ulmer Staffelbauordnung keine weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten. Die planungsrechtliche Beurteilung für Vorhaben innerhalb dieser Bebauungspläne richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Die für das Plangebiet bestehenden Bebauungspläne stammen aus einer Zeit, in der die Problematik bzgl. der Ansiedlung u.a. von Vergnügungsstätten und Bordellen noch nicht „virulent“ war. 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. Es ist offenkundig, dass eine Ausweitung der bestehenden Vergnügungsstätten und des bordellartigen Betriebes insbesondere im Hinblick auf Betriebszeiten, Verkehrsbelastung vor allem in den Nachtstunden und an Wochenenden, milieubedingte Unruhe (häufig stark alkoholisierte Besucher, Belästigung von Passanten) und zu erwartende Trading-Down-Effekte mit dem Sanierungsziel einer verstärkten Wohnnutzung und der Aufwertung des Umfeldes unvereinbar ist. Solche Vorhaben würden die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren oder diese gar unmöglich machen. Ergebnis dieser Entwicklungen sind letzten Endes städtebaulich-funktionale Missstände mit negativer Ausstrahlung auf das gesamte Quartier.

Entsprechend der wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt Ulm und der Ziele der Sanierung ist ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung.

5.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gewerbliche Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) und dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Weststadt II“.

Allgemeine Ziele der Sanierung sind der Erhalt und die nachhaltige Sicherung der Weststadt als innenstadtnahes Wohngebiet. Vorhandene Missstände wie das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen und ein unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld gilt es durch Entflechtung unverträglicher Gemengelagen sowie einer Verbesserung der öffentlichen und privaten Räume bzgl. ihrer Ausstattung, Annehmlichkeit und Sicherheit zu beheben.

Neben den für den Geltungsbereich geltenden allgemeinen Sanierungszielen, ist für die direkt nördlich an die Söflinger Straße angrenzenden Grundstücke im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet "Weststadt II" als konkretes Sanierungsziel die Umwandlung bisher gewerblich genutzter Flächen in ein gemischt genutztes Gebiet mit kleinflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie einem hohem Wohnanteil definiert.

5.3. Angaben zum Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist bebaut und liegt in einem Bereich, der von funktionaler Heterogenität geprägt ist.

Auf dem Grundstück Söflinger Straße 120 befinden sich ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (Netto), Vereinsräume sowie ein Imbissladen. Kleinflächiges, nicht-störendes Gewerbe, wie eine Agentur für Werbung und Werbetechnik, ein Kleingewerbe für Entrümpelung und Umzüge, ein Verlagsraum sowie ein Geschäft für Autokosmetik sind auf dem Grundstück Söflinger Straße 124 vorzufinden. Auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 9 sind ein bordellartiger Gewerbebetrieb mit 6 Zimmern, 2 nicht-kerngebietstypische Spielhallen sowie ein Autolackierfachbetrieb und ein Raumausstatter angesiedelt.

Auf den Grundstücken Söflinger Straße 128 und 128/1 besteht ein kleiner Schlosserei- und Metallbaubetrieb mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

6. Der Bebauungsplan

Als Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind demnach:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Vergnügungsstätten einschließlich Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. d. § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Bordelle, einschließlich bordellartiger oder sonstiger Gewerbebetriebe mit dem Zweck der Anbahnung, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen sexuellen Charakters.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

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.

7. Weiteres Vorgehen / Empfehlung an den SUN

Aufgrund der Zuständigkeit des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN) soll in dessen Sitzung am 14.04.2016 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Söflinger Straße -Kässbohrerstraße" vom 14.03.2016 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.