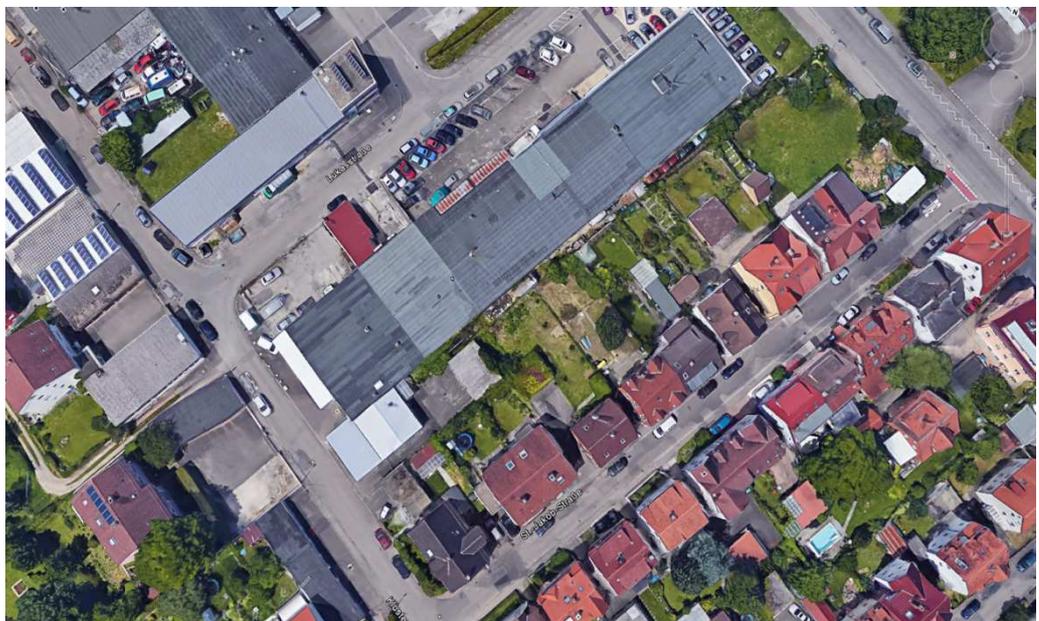


Handlungsstrategie Gewerbe – neue Ansätze für eine durchmischte Stadt



Untersuchung zur Aktivierung und Entwicklung gemischt genutzter Lagen im Stadtgefüge

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht

Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Erwin Zint

M. Eng. Jonas Hellenschmidt

Endbericht: März 2017

Handlungsstrategie Gewerbe – neue Ansätze für eine durchmischte Stadt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Untersuchung
2. Aufgabenstellung
3. Untersuchungsgegenstand, Untersuchungsumfang
 - 3.1 Übersichtskarte Untersuchungsgebiete
4. Rahmenbedingungen der Untersuchung
 - 4.1 Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und struktureller Wandel
 - 4.2 Entwicklung der Beschäftigtenstruktur
 - 4.3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes
 - 4.4 Neue Baugebietskategorie nach BauNVO "Urbanes Gebiet"
 - 4.5 Durchmischungstypologien
5. Bestandserhebung und Bestandsanalyse
 - 5.1 Bestandserhebung der baulichen Nutzungen in den Untersuchungsbereichen
 - 5.2 Übersicht Flächenbilanz nach Untersuchungsbereichen
 - 5.3 Bestandsanalyse und Darstellung der Entwicklungspotentiale
 - 5.4 Feinanalyse der potentiellen Entwicklungsbereiche (Datenblätter)
6. Entwicklungskonzeption
 - 6.1 Übersicht Potentialflächen nach Untersuchungsgebieten
 - 6.2 Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung von Gewerbebeständen in Gemengelagen
 - 6.3 Empfehlungen zur weiteren Entwicklung von Gewerbebeständen in Gemengelagen

1. Anlass der Untersuchung

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine unabdingbare Voraussetzung für die dynamische Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Eine vorausschauende Gewerbeflächenplanung ist ein zentraler Baustein kommunaler Wirtschaftspolitik. Das Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm zählt zu den wachstumsorientierten Wirtschaftsräumen in Süddeutschland, sodass einer zielgerichteten und bedarfsorientierten Gewerbeflächenpolitik eine herausgehobene Bedeutung zukommt.

Trotz dem fachlichen Bekenntnis zu mehr an funktionaler Nutzungsmischung, wurde von vielen Städten einer quantitativ ausgerichteten Wohnungsbaupolitik der Vorzug eingeräumt. So findet derzeit auch in Ulm eine verstärkte Entwicklung von gewerblichen Standorten durch Umnutzung für Wohnungszwecke statt. Insbesondere durch Betriebsaufgaben und -verlagerungen in Gemengelagen werden die ehemals Flächen für neue Wohngebiete zur Deckung des Wohnungsbedarfes neu genutzt. Dadurch müssen gewerbliche Unternehmen zwangsläufig in klassische Gewerbegebiete ausweichen.

Städte sind inzwischen mit urbanen Arbeitswelten konfrontiert, in denen sich die traditionell funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bereiche der Arbeit, des Wohnens und der Freizeit auflösen. Neue Lösungsversuche zur Durchmischung der Nutzungen müssen sich im Sinne der Nachhaltigkeit sowie im Zusammenhang mit einem urbanen Kontext mit der Überwindung des noch immer geltenden Trennungsgrundsatzes von Wohnen und Arbeiten stellen.

Neue städtebauliche Leitbilder definieren die Überwindung funktionsgetrennter Strukturen zugunsten einer räumlichen Mischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung als Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Nutzungsmischung ist ein wichtiges räumliches Ordnungsprinzip der nachhaltigen Stadtentwicklung. Es geht darum, die Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten zu fördern und dadurch Voraussetzungen für eine Stadt der kurzen Wege mit hoher Urbanität zu schaffen. Eine derart beispielhafte und vorbildliche Entwicklung in Ulm besteht bereits mit dem Stadtreial.

2. Aufgabenstellung

Eine wesentliche Grundlage für die Gewerbeentwicklung ist eine umfassende Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt. Es wird neben dem allgemeinen Ansiedlungsverhalten u.a. ein weiterer Fokus auf die Entwicklungen der Bestandgebiete mit gewerblichen Gemengelagen und des Marktes für Büro- und Dienstleistungsflächen gelegt. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse werden als Grundlage für die nachhaltige Weiterentwicklung von nutzungsgemischten Gemengelagen als "Gewerbe in der Stadt" dienen.

Aktuelle statistische Zahlen belegen, dass die Stadt Ulm bezüglich Einwohner- und Wirtschaftswachstum stetig zugenommen hat. Diese Entwicklung wird auf absehbare Zeit weiter bestehen. So hat sich zwischen 2003 und 2015 die Einwohnerzahl von 115.238 auf 123.174 um 7.936 Personen und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt um 15.533 Personen erhöht.

Die Gewerbeflächenentwicklung ist für Ulm letztmalig im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Mitte der 90er Jahre festgelegt worden. Dabei wurden für die Stadt Ulm 213 ha geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Schwerpunkt der gewerblichen

Entwicklung liegt dabei im Ulmer Norden. Im Jahr 2016 als prognostischem Zieljahr des Flächennutzungsplans ist eine Gewerbeflächenbilanzierung durchgeführt worden. Dabei wurde festgestellt, dass nur noch ca. 96 ha für gewerbliche Ansiedlungsvorhaben zur Verfügung standen. Bei dieser derzeitigen Reserve und einem zukünftig gleich bleibenden Flächenbedarf ist nur noch für die nächsten 10 Jahre ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in Ulm vorhanden.

Aufgrund der Flächenknappheit stadteigener Grundstücke und der anhaltend starken Nachfrage nach Gewerbegrundstücken können auf Ulmer Markung ernsthafte Anfragen teilweise nicht bedient werden. Wegen der begrenzten Möglichkeiten weiterer Flächenneuausweisungen im Ulmer Stadtgebiet muss sich der Fokus in Zukunft verstärkt auf gewerbliche Standorte im Bestand richten. Dabei stehen vor allem ältere Gebiete im Fokus, in denen durch eine qualitative Neustrukturierung entsprechende Flächenpotentiale der Innenentwicklung weiterentwickelt werden können.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ulm die Erstellung der Untersuchung zur Handlungsstrategie Gewerbe – neue Ansätze für eine durchmischte Stadt, in Auftrag gegeben. Das Konzept soll dazu beitragen, dass Ulm auch künftig ihrer Rolle als wirtschaftliches Zentrum der Region nachhaltig gerecht wird und sich als lebenswerte Stadt weiter profiliert. Dazu gehört auch, die (Flächen-) Potenziale in Zeiten des demografischen und strukturellen Wandels im Sinne einer nachhaltigen und innovativen Stadtentwicklung zu nutzen.

3. Untersuchungsgegenstand und –umfang

Auf Grund der begrenzten Möglichkeiten weiterer Flächenneuausweisungen im Ulmer Stadtgebiet wird das Gewerbeflächenangebot im Bestand, vorrangig in bestehenden Gemengelagen, untersucht und Konzepte für deren Weiterentwicklung erstellt. Dabei werden auch Gemengelagen in Gewerbegebieten in innenstadtnahen Lagen berücksichtigt. Der Fokus liegt dabei in der Weststadt, der Neustadt und der Oststadt. Dabei sind u.a. neue Angebote im Dienstleistungssektor Gegenstand der Entwicklungskonzeption. Die nutzungsgemischte und urbane Stadt ist dabei ein wichtiger Ansatzpunkt, um neue Standorte mit einer "Adresse" zu entwickeln.

Die Untersuchung umfasst schwerpunktmäßig folgende Gebiete:

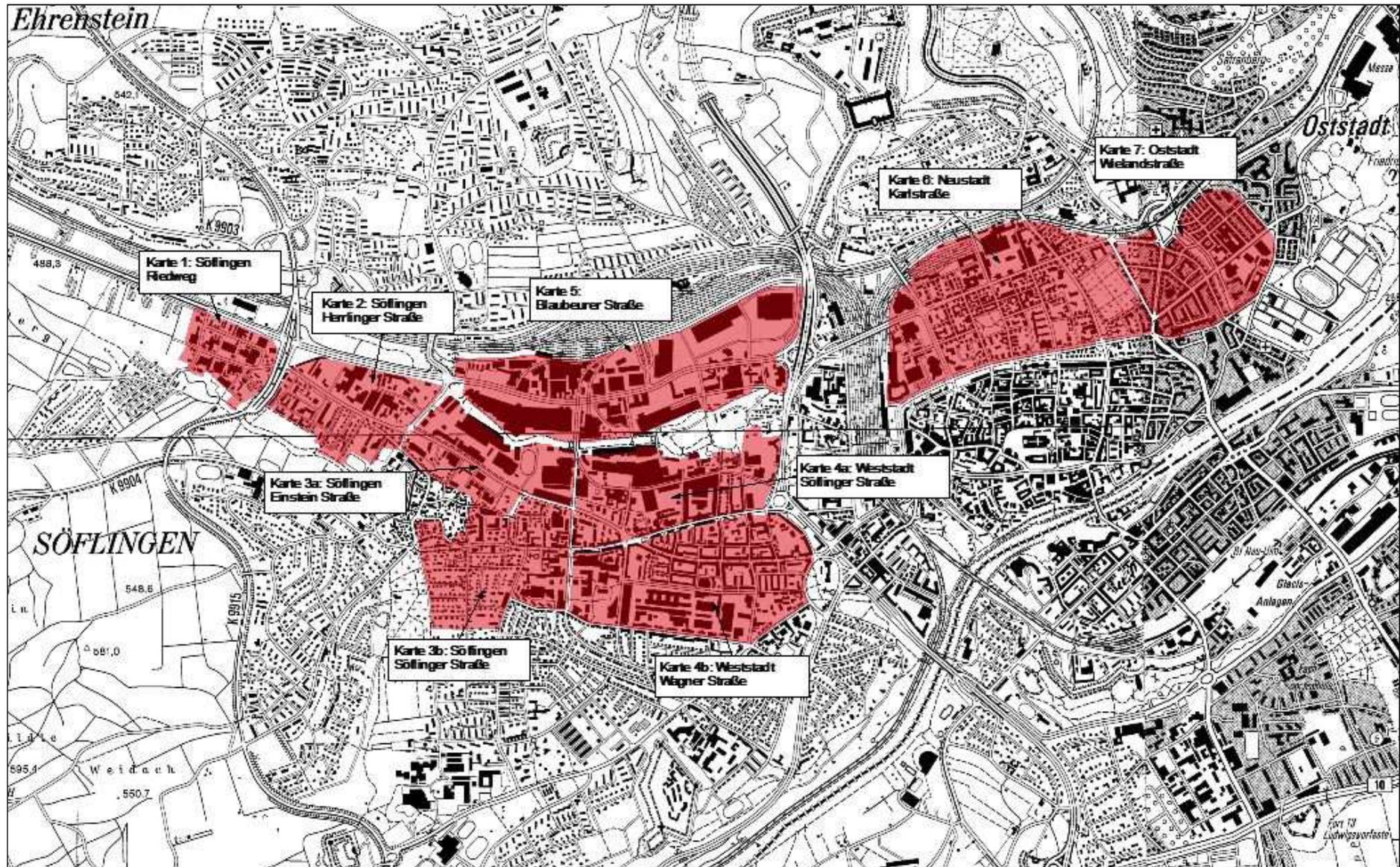
Karten Bezeichnung	Untersuchungsgebiete	Lage, Stadtteil	Größe des Gebiets
Karte 1	Söflingen Riedweg	Söflingen	11,43 ha
Karte 2	Herrlinger Straße	Söflingen	22,52 ha
Karte 3a	Einstein Straße	Weststadt Söflingen	22,23 ha
Karte 3b	Söflinger Straße	Weststadt Söflingen	29,29 ha
Karte 4a	Söflinger Straße	Weststadt	30,77 ha
Karte 4b	Wagner Straße	Weststadt	46,10 ha
Karte 5	Blaubeurer Straße	Weststadt	56,02 ha
Karte 6	Karl,- Olgastraße	Neustadt	60,79 ha
Karte 7	Wielandstraße	Oststadt	28,50 ha

Der bauliche Bestand sowie dessen Nutzungen der aufgeführten Gebiete werden erfasst, kartiert und auf die potentiell mögliche Weiterentwicklung für eine weitere Durchmischung der Nutzungen mit Wohnen, Arbeiten und Versorgung untersucht. Der Schwerpunkt liegt dabei auf

der Weiterentwicklung im Rahmen der Durchmischung auf nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen.

Die Untersuchung hat das Ziel, mit der Ermittlung von Potenzialen der gewerblichen Innenentwicklung Handlungsempfehlungen für die strategische Ausrichtung der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in gemischten Lagen innerhalb der untersuchten Gebiete aufzuzeigen.

3.1 Übersichtskarte Untersuchungsgebiete



4. Rahmenbedingungen der Untersuchung

4.1 Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und struktureller Wandel

Das entscheidende Kriterium für die Festlegung des zukünftig erforderlichen Flächenumfanges an gewerblichen Bauflächen ist die zu erwartende Nachfrage bzw. der absehbare Bedarf nach Gewerbegrundstücken innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes. Eine derartige Prognose stellt eine bedingte Abschätzung von denkbaren Entwicklungen unter bestimmten Annahmen und Voraussetzungen dar.

Um die Nachfrage bzw. die Bedarfe abzudecken, ist ein Gewerbeflächenangebot erforderlich, das den derzeitigen sowie zukünftigen Ansprüchen der Unternehmen entspricht. Dabei ist vor allem der derzeit stattfindende strukturelle Wandel der Wirtschaft von Bedeutung für die zukünftige Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Als entscheidende Entwicklungstrends dieses Strukturwandels ist festzustellen:

- Globalisierung und Digitalisierung der Produktionsvorgänge
- Gleichzeitig Spezialisierung und Vergrößerung des Aktionsradius der Unternehmen
- Bildung einer Netzwerk – Ökonomie, die zunehmend auf Wissen basiert (Wissensgesellschaft)
- Durch die Einführung neuer Technologien in der industriellen Produktion sind wieder Standorte in innerstädtischen Gemengelagen möglich (siehe Ansatz Industrie 4.0)
- Produktionsnahe und sonstige Dienstleistungen suchen verstärkt urbane Standorte in der Innenstadt

Für das produzierende Gewerbe bedeutet dies, dass die sichtbare Konzentration und Spezialisierung der Unternehmen zu einer Zunahme des Standortwettbewerbes führen. Dabei wird durch die strategische Konzentration der Unternehmen auf ihr Kerngeschäft die Zusammenarbeit mit Zulieferbetrieben, produktionsnahen Dienstleistungen und nachgelagerten Vertriebsstrukturen immer wichtiger. Somit nimmt die Bedeutung der Standorte und der Erreichbarkeit für viele Unternehmen weiter zu.

Gleichzeitig wächst die Bedeutung hoch qualifizierter Arbeitskräfte für unternehmensbezogene Dienstleistungen, die sich bevorzugt in gestalterisch hochwertigen, innenstadtnahen Lagen außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten konzentrieren. Diese Gebiete benötigen nicht den planungsrechtlichen Status der entsprechenden Gewerbegebietskategorien nach der BauNVO, da von ihnen keine erheblichen Störungen ausgehen.

Die Ansprüche der Unternehmen sind somit auf Grund von Veränderungen der Wirtschaft differenziert nach der entsprechenden Branche sowie den spezifischen Standortanforderungen zu betrachten. Ein erheblicher Teil dieses Strukturwandels findet, wie angeführt, außerhalb von formalen Gewerbegebieten statt.

Diese Entwicklungstrends sind keineswegs abgeschlossen, sondern befinden sich noch in einer starken Bewegung. Hierauf muss sich die Stadt insgesamt in ihrem zukünftigen Gewerbeflächenangebot einstellen. Dabei ist es in einem dicht besiedelten Verdichtungsraum wie Ulm / Neu-Ulm mit vielfältigen Nutzungsansprüchen immer schwieriger, konfliktlose bzw. –arme Standorte für neue Gewerbeflächen zu finden. Vor diesem Hintergrund ist absehbar, dass die

Entwicklung von nachhaltigen Gemengelagen eine zunehmende Bedeutung für die Gewerbeansiedlung einnehmen.

4.2 Entwicklung der Beschäftigtenstruktur

Für die Gesamtentwicklung der gewerblichen Wirtschaft und somit auch die Gewerbeflächenachfrage ist die Veränderung der Wirtschaftsstruktur von Bedeutung, da wie angeführt Dienstleistungsarbeitsplätze qualitativ und auch quantitativ andere Anforderungen als produktiv gewerbliche Arbeitsplätze haben. Als wichtigster Anhaltspunkt wird hierbei die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Ulm zur Verdeutlichung der strukturellen Anforderungen wie folgt dargestellt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen in Ulm

	2003	2005	2007	2010	2012	2014	2015
Produzierendes, verarbeitendes Gewerbe	21.481	21.597	22.220	21.921	22.235	21.768	22.047
Handel/Gastgewerbe/Verkehr/Nachrichtenüberm.	19.096	18.764	19.398	20.079	20.261	20.088	20.710
Dienstleistungen	33.260	33.936	36.911	40.922	42.653	45.308	46.613
Gesamt sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	73.837	74.597	78.529	82.922	85.149	87.146	89.370

Die dargestellten Zahlen sind aus der Veröffentlichung "zwischen Stuttgart und München, Wirtschaft, Daten und Fakten", Stadtentwicklungsverband 2015, sowie der "Ulmer Statistik 2015"; Stadt Ulm entnommen. Die Zahlen der sozial-versicherungspflichtig Beschäftigten enthalten keine Angaben zu Beamten, Selbstständigen und mit-helfende Familienangehörige.

In den letzten sieben betrachteten Perioden zwischen 2003 und 2015 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich gewachsen. Innerhalb der einzelnen Wirtschaftsbereiche sind starke Verschiebungen festzustellen. Der Anteil Beschäftigter in den Bereichen produzierendes, verarbeitendes Gewerbe und Handel nimmt stetig ab. Im Bereich produzierendes, verarbeitendes Gewerbe von 29,09% im Jahr 2003 auf 25,89% im Jahr 2015 und der Anteil des Handels von 25,86% (2003) auf 24,32% (2015). Eine prozentuale Zunahme konnte nur die Dienstleistungsbranche von 45,05% im Jahr 2003 auf 54,74% im Jahr 2015 verzeichnen.

Zugleich sank dazu die Arbeitslosenquote seit 2003 von 6,2 % stetig auf einen neuen Tiefstwert von 3,1% im Jahr 2015.

4.3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes

Das entscheidende Kriterium für die Festlegung des zukünftig erforderlichen Flächenumfanges an gewerblichen Bauflächen ist die zu erwartende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken sowie die Entwicklung der Arbeitsplätze innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes. Eine derartige Prognose stellt eine bedingte Abschätzung von denkbaren Entwicklungen unter bestimmten Annahmen und Voraussetzungen dar.

Bedarfsprognosen haben den Zweck, einerseits Flächenengpässe sowie andererseits eine unnötige Freiflächeninanspruchnahme durch eine zu umfangreiche Flächenausweisung zu vermeiden. Die Bedarfsprognose zur Ermittlung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfes wird über eine Trendextrapolation mit der Fortschreibung der von der Stadt verkauften Gewerbegrundstücke seit 2004 (verbrauchsbasiertes Modell) ermittelt.

Bei der Trendextrapolation werden die in der Vergangenheit von der Stadt Ulm verkauften Gewerbegrundstücke und somit der realisierte Bedarf fortgeschrieben. Bei dieser Methode besteht das Problem, dass Sonderentwicklungen wie z.B. einmalige großflächige Betriebsverlagerungen aus der Vergangenheit mit in die Prognose einfließen. Weiterhin werden die privaten Grundstücksverkäufe nicht berücksichtigt, da sie nicht oder nur unzureichend erfasst sind.

Im Zeitraum von 2004 bis 2015 wurden insgesamt Grundstücke mit einer Größe von 151,9 ha in Gewerbe- und Industriegebieten von der Stadt Ulm verkauft. Bei der Umrechnung der Gesamtheit der verkauften Grundstücke ergibt sich eine Größe von 12,6 ha netto pro Jahr.

Für die Ermittlung eines zeitnahen Bedarfes wird die langfristige Betrachtung der verkauften städtischen Gewerbegrundstücke für den engeren Zeitraum der letzten 10 Jahre genauer untersucht.

Verkauf von Geschäfts-/ Gewerbe-/ Industriegrundstücken in Ulm

Jahr	Unbebaute städtische Grundstücke			Bebaute private Grundstücke	
	Verträge	Flächenumsatz gesamt	davon SUN	Verträge	Flächenumsatz gesamt
2004	13	6,3 ha	2,0 ha	20	54,6 ha
2005	11	6,4 ha	2,0 ha	14	10,5 ha
2006	8	4,1 ha	0,4 ha	21	15,4 ha
2007	22	9,8 ha	4,1 ha	27	16,2 ha
2008	16	37,0 ha	16,4 ha	31	21,3 ha
2009	9	5,9 ha	3,4 ha	23	13,8 ha
2010	11	11,5 ha	4,9 ha	17	13,5 ha
2011	25	14,7 ha	5,6 ha	12	5,6 ha
2012	5	7,6 ha	4,1 ha	14	5,7 ha
2013	6	14,9 ha	7,5 ha	10	7,7 ha
2014	9	27,4 ha	14,3 ha	10	6,6 ha
2015	11	6,3 ha	1,7 ha	11	12,5 ha
Gesamt	146	151,9 ha	66,4 ha	210	201,4 ha
Ø 04 - 15	12,2	12,6 ha	5,5 ha	17,5	16,8 ha

Sofern alle verkauften städtischen Grundstücke der letzten 12 Jahre berücksichtigt werden, ergibt sich ein Jahresbedarf von ca. 12,6 ha an gewerblichen Grundstücksflächen als Grundlage für die zukünftige Sicherung und Ausweisung in der Bauleitplanung. Die aufgeführten Zahlen weisen eine hohe Schwankungsbreite auf, die zum Teil die konjunkturelle Entwicklung in der gewerblichen Wirtschaft nachzeichnen. Werden die Verkäufe in den Jahren mit extrem hohen Verkäufen aus der Berechnung eliminiert (2008, 2014) so ergibt sich ein Verkauf von ca. 8,8 ha pro Jahr.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2010 wurde für die Stadt Ulm eine Bedarfsprognose mit einem jährlichen Bedarf von 8 bis 10 ha prognostiziert. Somit sind die damaligen Prognosen nahezu eingetreten. Bei einer derzeitigen Reserve von ca. 98 ha und einem zukünftig gleich bleibenden Flächenbedarf ist nur noch für die nächsten 10 Jahre ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in Ulm vorhanden. Das Angebot wird schon früher nicht mehr ausreichen, da für Unternehmen die Standortanforderungen sehr unterschiedlich sind und ein breites Flächenangebot aus den unterschiedlichen Gebietstypologien vorgehalten wer-

den sollte. Zudem ist abzusehen, dass nicht alle Flächen in diesem Zeitraum entwickelt werden können.

Der Grundstücksmarkt für gewerblich bereits bebaute Grundstücke nimmt mittlerweile einen bedeutenden Anteil im Rahmen der Gewerbeentwicklung in Ulm ein. Seit 2004 wurden pro Jahr im Durchschnitt gewerbliche Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 16,8 ha verkauft. Es ist anzunehmen, dass ein Teil dieser Verkäufe in innerstädtischen Gemengelagen stattfindet.

4.4 Neue Baugebietskategorie nach BauNVO "Urbanes Gebiet"

Im Rahmen der Bauplanungsrechtsnovelle 2016 ist die Einführung einer neuen Baugebietskategorie, das "Urbane Gebiet" (MU) vorgesehen. Ziel ist dabei, eine größere urbane Vielfalt und bauliche Nutzung zu ermöglichen. Dabei soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass infolge verstärkter Innentwicklung die zunehmende Verdichtung zu Nutzungskonkurrenzen und Lärmkonflikten führen kann. Mit der neuen Gebietskategorie soll den Städten und Gemeinden das Planen und Bauen in Innenstadtlagen und damit v.a. in Gemengelagen erleichtert werden.

Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps in der BauNVO soll die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) geändert werden. Die Immissionsrichtwerte für das Urbane Gebiet sollen dabei für die Nachtzeiten auf 48 dB(A) und für Tageszeiten auf 63 dB(A) festgelegt werden.

Der Gegenstand des Urban Gebietes soll dabei "... dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit die Betriebe und Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören". Dabei soll eine bauliche Dichte mit einer GFZ bis 3,0 ermöglicht werden.

4.5 Durchmischungstypologien

Es gibt in städtischen Gemengelagen unterschiedliche Möglichkeiten der Durchmischung:

- Geschossweise Mischnutzung in einem Gebäude
- Grundstücksbezogene Mischnutzung in verschiedenen Gebäuden auf einem Grundstück
- Quartiersbezogene Mischnutzung

Die geschossweise Durchmischung in einem Gebäude eignet sich insbesondere mit Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben in den Erdgeschossbereichen sowie mit kleineren Büro- und Dienstleistungsnutzungen ohne großes Kundenaufkommen im 1. und ggf. 2. Obergeschoss von Wohngebäuden.

Eine grundstücksbezogene, kleinteilige Durchmischung in verschiedenen Gebäuden auf einem Grundstück eignet sich im Wesentlichen für kleinere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe in den Hofbereichen. Dieses Nutzungsgemenge wurde v.a. im 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts betrieben (Hinterhofgewerbe) und ist in einigen innenstadtnahen Gebieten noch vorzufinden (z.B. Neustadt).

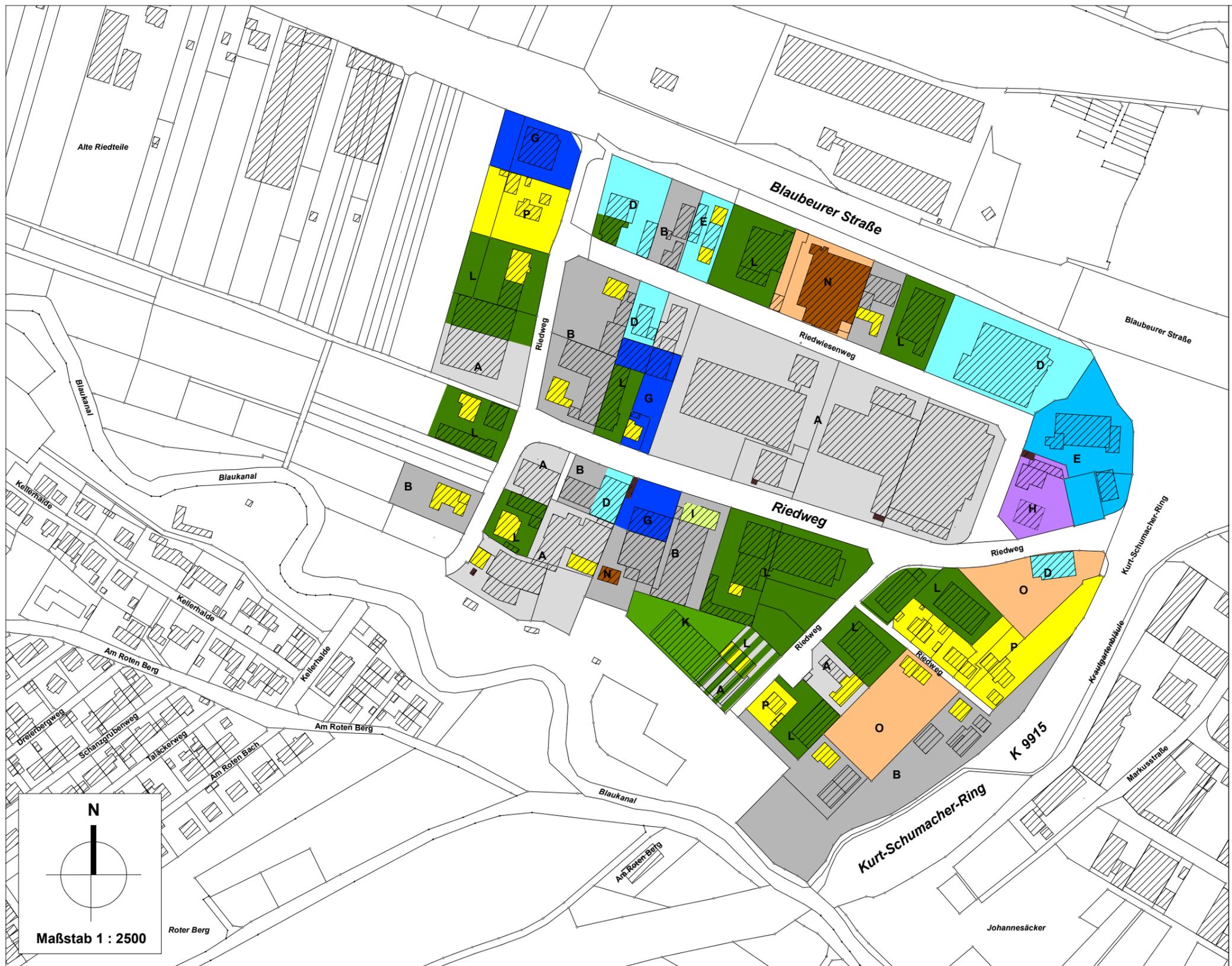
Eine quartiersbezogene Durchmischung ist sowohl kleinteilig in eigenständigen Gebäuden in einem Baublock (z.B. Ärztehaus) als auch in eigenständigen mittelgroßen Gewerbestandorten in einem Baublock möglich (z.B. Fa. Mayser Wielandstraße). Zusätzlich kann auch ein Gewerbestandort in einem gesamten Block auftreten im Umfeld einer Gemengelage (z.B. Brauerei Gold Ochsen).

Diese unterschiedlichen Typologien der Durchmischung sind bei der Konzeptfindung und den Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen.

5. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

5.1 Bestandserhebung der baulichen Nutzungen in den Untersuchungsbereichen

Die baulichen Nutzungen in den aufgeführten Untersuchungsbereichen wurde in Anlehnung an die Systematik der Wirtschaftszweige einschließlich der konkreten Firmen durch Begehungen im September 2015 aufgenommen. Dabei wurden auch die bestehenden Wohnnutzungen, Unternutzte Flächen und Brachflächen sowie bauliche Anlagen mit Leerstand erfasst. Die Bestandserhebung ist in den beigefügten Plänen (Karten 1 – 7) ersichtlich.



STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 1:
 Bereich Söflingen - Riedweg
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, Kfz-Handel
	I	Tankstellen
	J	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
Dienstleistungen	K	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	L	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	M	sonstige Dienstleistungen
	N	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	O	Leerstand
	P	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	Q	Wohnen
	R	Neubau
	S	Bestandsgebäude
	T	

Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BFS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015



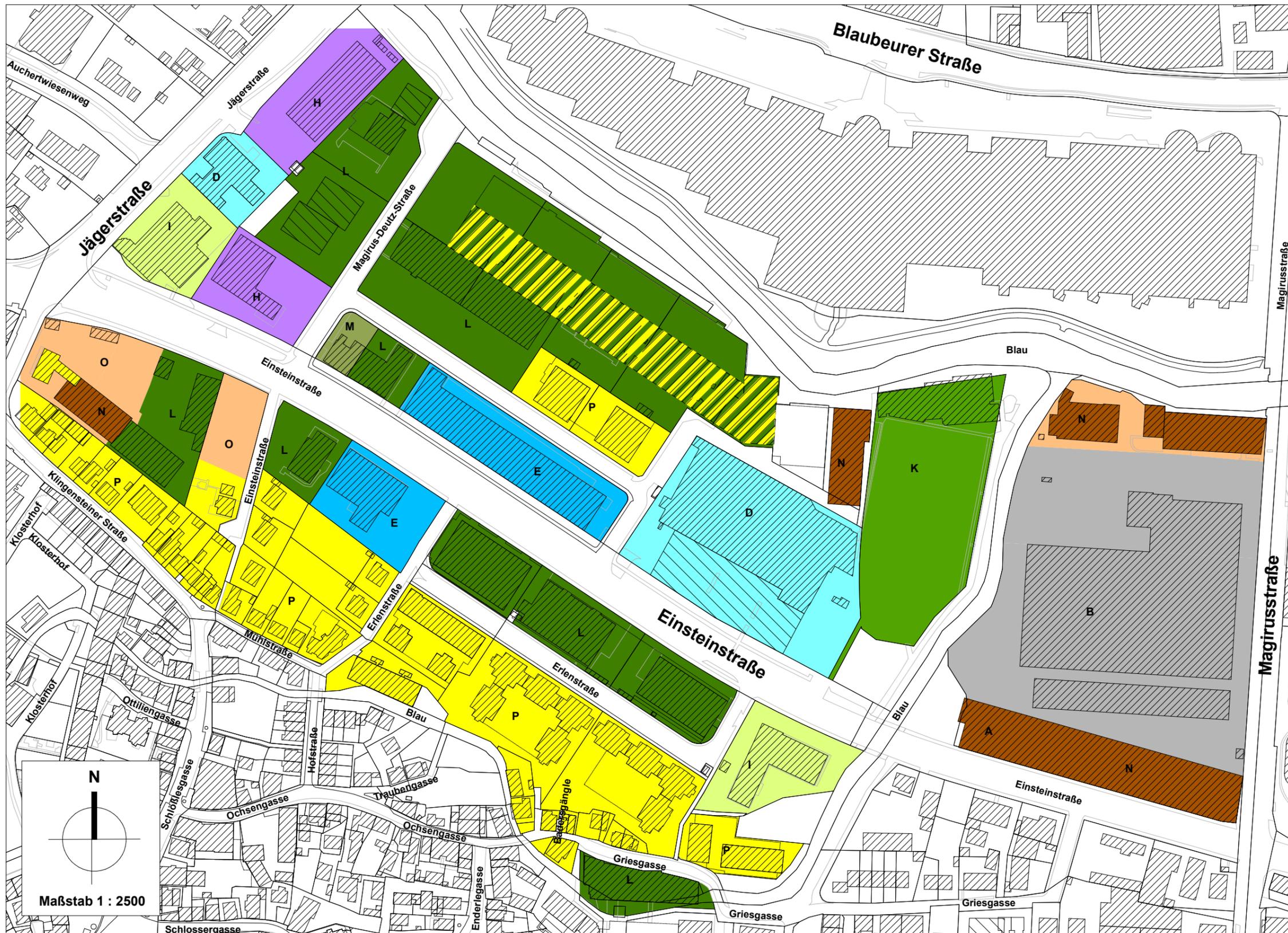
STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 2:
 Bereich Söflingen - Herrlinger Straße
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, Kfz-Handel
		Tankstellen
Dienstleistungen	I	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	J	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	K	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	L	sonstige Dienstleistungen
	M	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	N	Leerstand
	O	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	P	Wohnen
		Neubau
		Bestandsgebäude

Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015



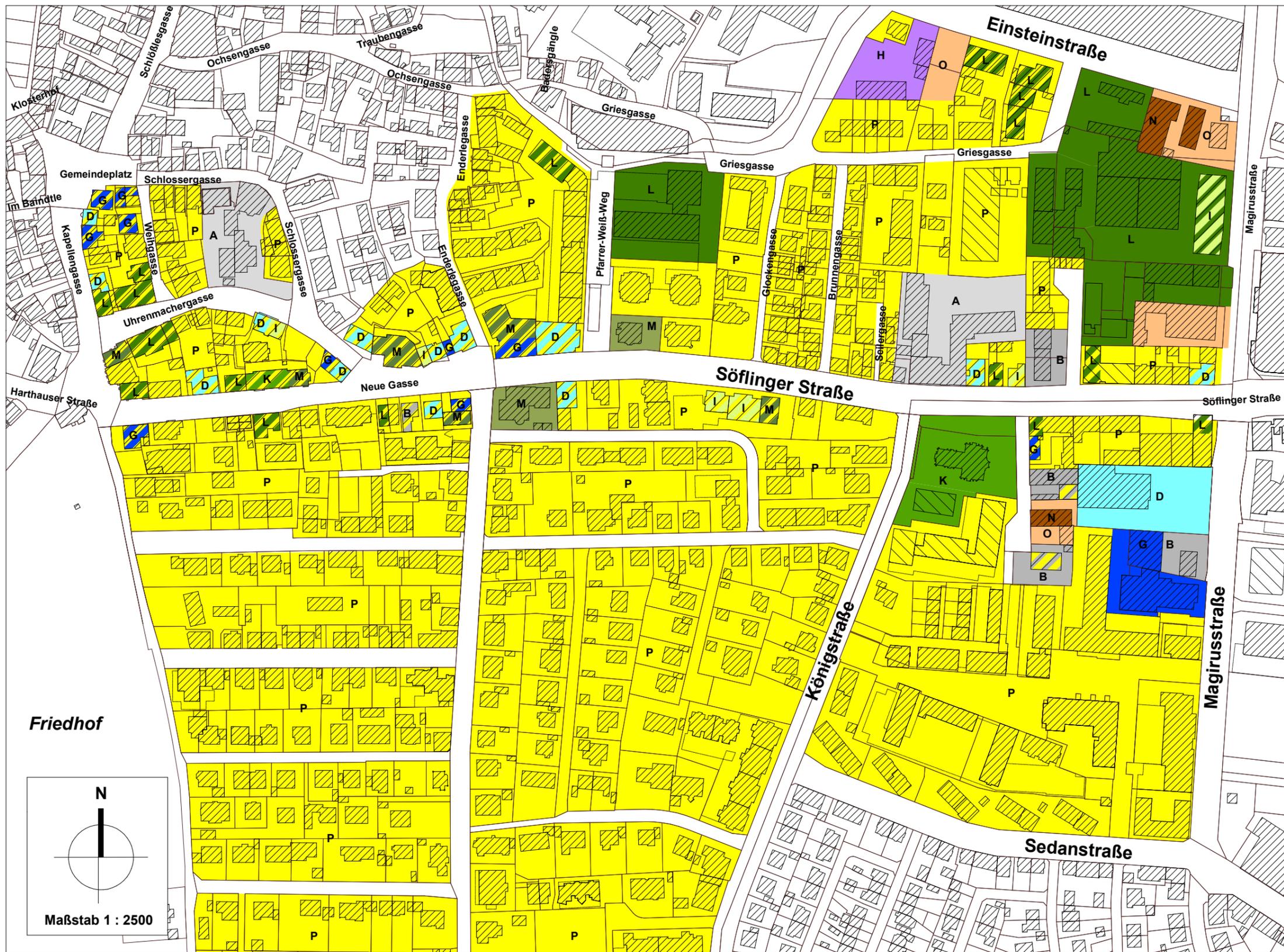
STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 3a:
 Bereich Söflingen - Einsteinstraße
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, KFZ-Handel
		Tankstellen
Dienstleistungen	I	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	J	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	K	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	L	sonstige Dienstleistungen
	M	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	N	Leerstand
	O	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	P	Wohnen
		Neubau
		Bestandsgebäude

Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015



STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 3b:
 Bereich Söflingen - Söflinger Straße
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, Kfz-Handel
		Tankstellen
Dienstleistungen	I	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	J	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	K	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	L	sonstige Dienstleistungen
	M	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	N	Leerstand
	O	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	P	Wohnen
		Neubau
		Bestandsgebäude

Veränderte Nutzung gegenüber 2012

Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015



STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 4a:
 Bereich Weststadt - Söflinger Straße
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, KFZ-Handel
	H	Tankstellen
	L	sonstige Dienstleistungen
Dienstleistungen	I	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	J	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	K	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	L	sonstige Dienstleistungen
	M	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	N	Leerstand
	O	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	P	Wohnen
		Neubau
		Bestandsgebäude

Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

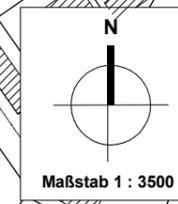
August 2015



STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 4b:
 Bereich Weststadt - Wagnerstraße
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, KfZ-Handel
Dienstleistungen		Tankstellen
	I	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	J	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	K	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	L	sonstige Dienstleistungen
	M	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	N	Leerstand
	O	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	P	Wohnen
		Neubau
		Bestandsgebäude



Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015



STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 5:
 Bereich Weststadt - Blaubeurer Straße
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, Kfz-Handel
	I	Tankstellen
Dienstleistungen	J	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	K	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	L	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	M	sonstige Dienstleistungen
	N	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	O	Leerstand
	P	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	Wohnen	
	Neubau	
	Bestandsgebäude	

N
 Maßstab 1 : 5000

Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BFS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015



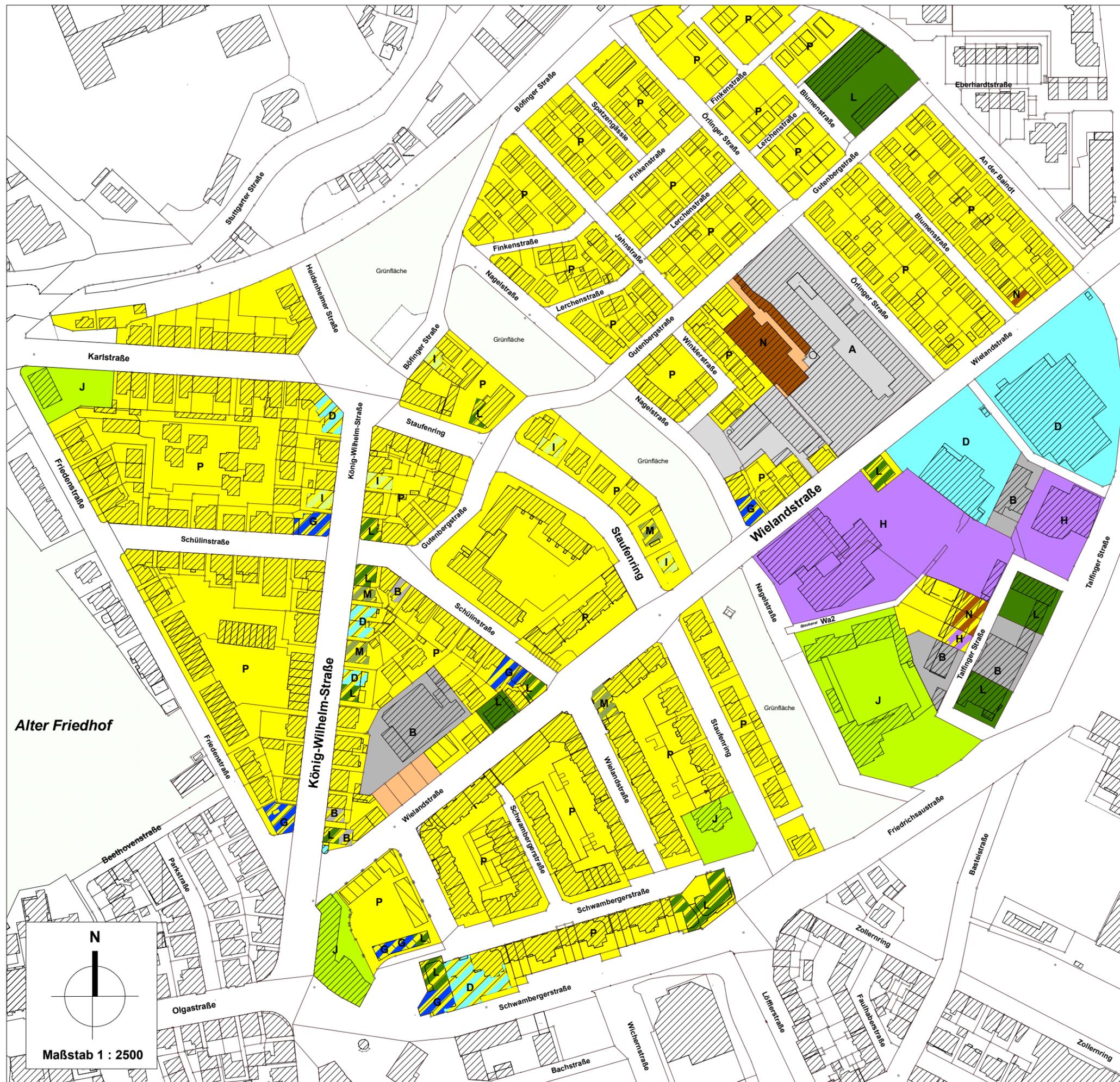
STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE

Karte 6:
 Bereich Neustadt - Karlstraße, Olgastraße
 Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, Kfz-Handel
		Tankstellen
Dienstleistungen	I	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	J	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	K	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	L	sonstige Dienstleistungen
	M	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	N	Leerstand
	O	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
	P	Wohnen
		Neubau
		Bestandsgebäude

Erhebung durch
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015



**STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE**

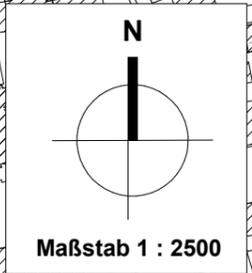
Karte 7:
Bereich Oststadt - Wielandstraße
Nutzungen Stand: August/September 2015

Produzierendes Gewerbe	A	verarbeitendes Gewerbe
	B	Baugewerbe, Handwerk
	C	Energieversorgung
Handel	D	Einzelhandel
	E	Großhandel
	F	Verkehr, Logistik, Lagerei
	G	Gastgewerbe
	H	Reparaturwerkstätten, Kfz-Handel
Dienstleistungen	I	Tankstellen
	J	Gesundheits- und Sozialdienstleistungen
	K	Verwaltung, Bildung, Wissenschaft
	L	Kunst, Kultur, Religion, Unterhaltung, Sport
	M	sonstige Dienstleistungen
	N	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
	O	Leerstand
Wohnen	P	untergenutzte Fläche/ Brachflächen
		Wohnen
		Neubau
		Bestandsgebäude

Erhebung durch
Büro für Stadtplanung, BFS
Dipl.-Ing. Erwin Zint

August 2015

Alter Friedhof



5.2 Übersicht Flächenbilanz nach Untersuchungsgebieten

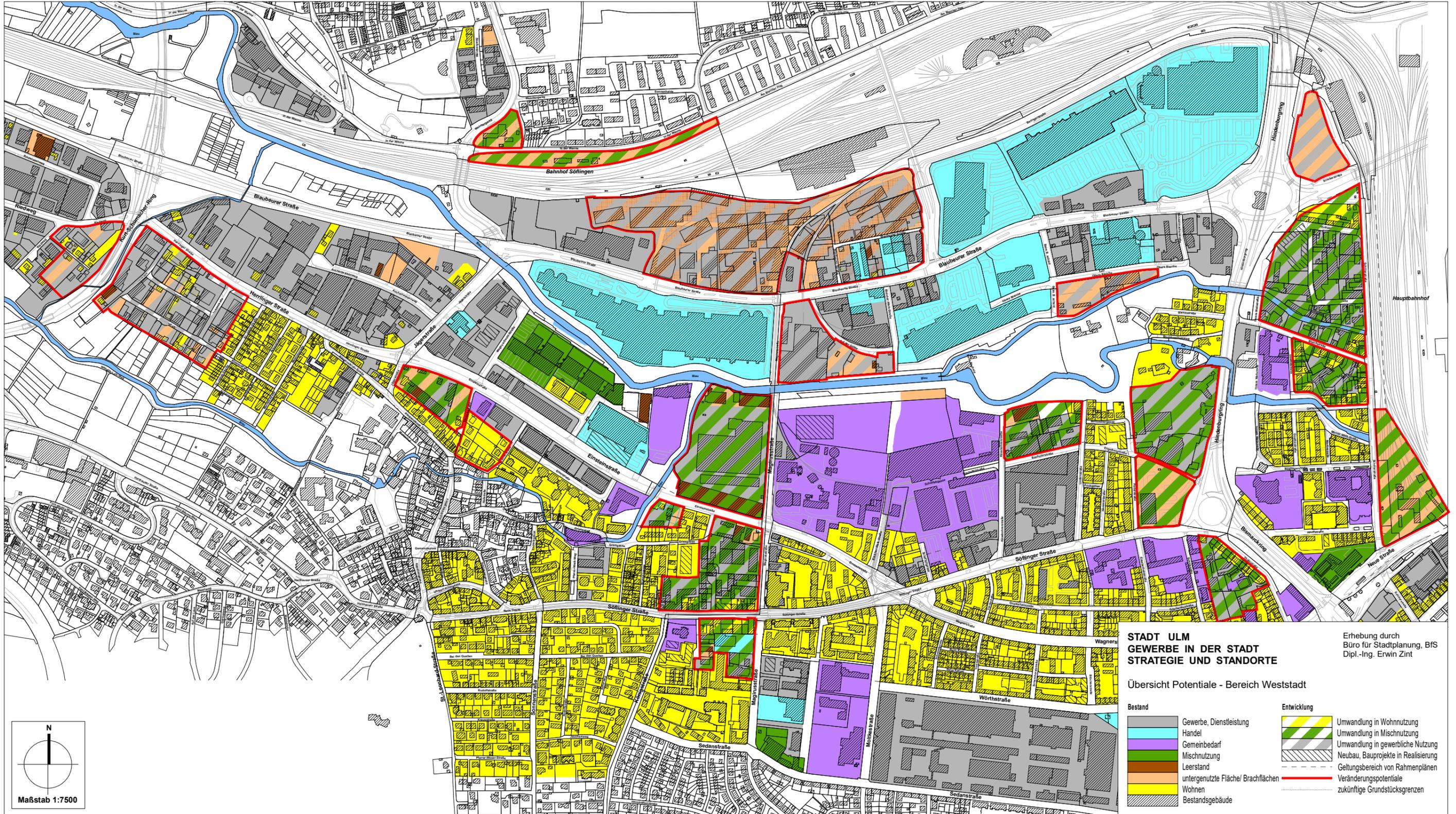
Branche	Karte 1 Riedweg		Karte 2 Herrlinger Str.		Karte 3a Einsteinstr.		Karte 3b Söflinger Str.		Karte 4a Söflinger Str.		Karte 4b Wagnerstr.		Karte 5 Blaubeurer Str.		Karte 6 Olga,- Karlstr.		Karte 7 Wielandstr.		Gesamt		Branche
	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	Fläche In ha	%	
Verarbeitendes Gewerbe	4,50	39,37%	2,93	13,01%	3,46	15,56%	0,96	3,28%	2,56	8,32%	11,15	24,19%	3,27	5,84%	4,86	7,99%	1,68	5,60%	35,37	11,44%	Verarbeitendes Gewerbe
Handel	1,75	15,31%	6,25	27,75%	3,07	13,81%	0,73	2,49%	0,56	1,82%	1,2	2,60%	34,46	61,51%	1,68	2,76%	2,42	8,07%	52,12	16,86%	Handel
Tankstellen			0,36	1,60%					0,27	0,88%			0,06	0,11%	0,22	0,36%			0,91	0,29%	Tankstellen
Dienstleistung	2,14	18,72%	2,5	11,10%	4,72	21,23%	2,05	7,00%	3,57	11,60%	1,63	3,54%	2,05	3,66%	9,41	15,48%	0,49	1,63%	28,56	9,24%	Dienstleistung
Wohnen	0,60	5,25%	4,78	21,23%	3,41	15,34%	20,64	70,47%	6,15	19,99%	19,75	42,84%			14,86	24,44%	14,47	48,27%	84,66	27,39%	Wohnen
Untergenutzte Flächen	0,58	5,07%	1,76	7,82%	0,66	2,97%	0,41	1,40%	1,31	4,26%			9,27	16,55%	3,61	5,94%	0,12	0,40%	17,72	5,73%	Untergenutzte Flächen
Gebäudeleerstand	0,16	1,40%	0,07	0,31%	0,47	2,11%	0,1	0,34%	0,12	0,39%			0,07	0,12%	0,09	0,15%	0,17	0,57%	1,25	0,40%	Gebäudeleerstand
Grünflächen			0,18	0,80%	0,58	2,61%									5,28	8,69%	2,07	6,90%	8,11	2,62%	Grünflächen
Wasserflächen					0,24	1,08%													0,24	0,08%	Wasserflächen
Gemeinbedarfsflächen					0,68	3,06%	0,37	1,26%	11,72	38,09%	4,61	10,00%			8,67	14,26%	1,21	4,04%	27,26	8,82%	Gemeinbedarfsflächen
Sportplatz					1,08	4,86%													1,08	0,35%	Sportplatz
Verkehrsflächen	1,70	14,87%	3,69	16,39%	3,86	17,36%	4,03	13,76%	4,51	14,66%	7,76	16,83%	6,84	12,21%	12,11	19,92%	7,35	24,52%	51,85	16,77%	Verkehrsflächen
Größe Gesamt	11,43	100,00%	22,52	100,00%	22,23	100,00%	29,29	100,00%	30,77	100,00%	46,1	100,00%	56,02	100,00%	60,79	100,00%	29,98	100,00%	309,13	100,00%	Größe Gesamt

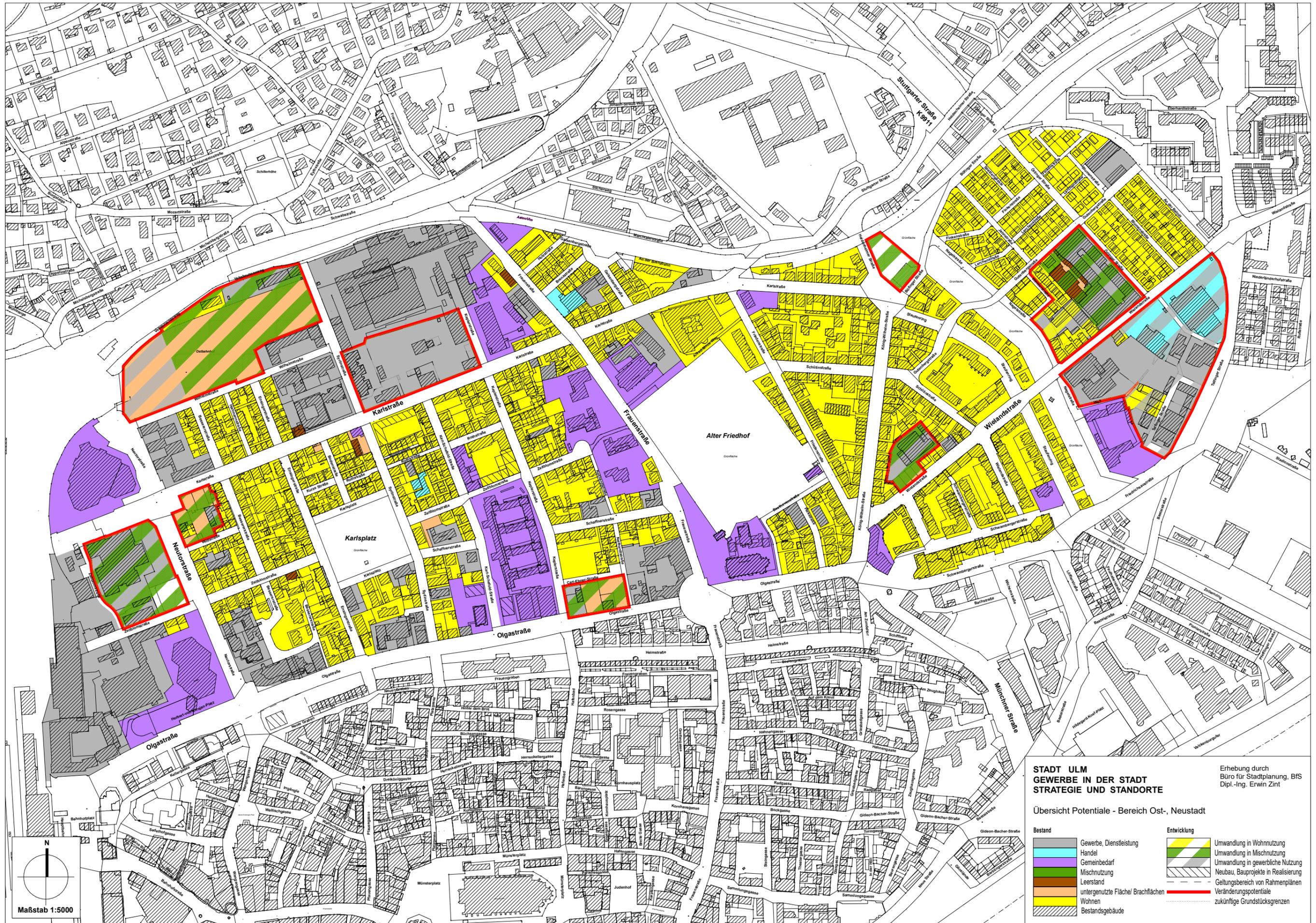
5.3 Bestandsanalyse und Darstellung der Entwicklungspotentiale

Der erfasste bauliche Bestand sowie dessen Nutzungen wurden auf die potentiell mögliche Weiterentwicklung für eine weitere Durchmischung der Nutzungen mit Wohnen, Arbeiten und Versorgung untersucht. Die potentiellen Bereiche für eine Weiterentwicklung mit gemischten Nutzungen wurden anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Flächen und Bereiche, bei denen bereits eine Mischnutzung bzw. Gemengelage besteht und bei denen aus städtebaulicher Sicht keine erheblichen Störungen und Beeinträchtigungen der Nutzungen vorliegen
- Untergenutzte Flächen und Bereiche, die als durchmischte Lagen entwickelt werden können
- Leerstehenden bauliche Anlagen, bei denen eine Umnutzung bzw. Weiterentwicklung städtebaulich tragfähig ist
- Flächen und Bereich mit Fehlnutzungen, die hochwertige Lagen entlang von Grünbereichen und Gewässern aufweisen
- Bekannte Grundstücke, für die auf absehbare Zeit einer Umnutzung vorgesehen ist

Die Potentialflächen sind in den beigefügten Plänen ersichtlich.





**STADT ULM
GEWERBE IN DER STADT
STRATEGIE UND STANDORTE**

Erhebung durch
Büro für Stadtplanung, BfS
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Übersicht Potentiale - Bereich Ost-, Neustadt

Bestand	Entwicklung
Gewerbe, Dienstleistung	Umwandlung in Wohnnutzung
Handel	Umwandlung in Mischnutzung
Gemeinbedarf	Umwandlung in gewerbliche Nutzung
Mischnutzung	Neubau, Bauprojekte in Realisierung
Leerstand	Geltungsbereich von Rahmenplänen
untergenutzte Fläche/ Brachflächen	Veränderungspotentiale
Wohnen	zukünftige Grundstücksgrenzen
Bestandsgebäude	

N
Maßstab 1:5000

5.4 Feinanalyse der potentiellen Entwicklungsbereiche (Datenblätter)

Die zusammenfassende Ausarbeitung der Untersuchungsbereiche erfolgt anhand eines sog. "Datenblattes". Hierbei werden in komprimierter Form folgende Schritte erarbeitet:

- Lage des Untersuchungsgebietes
Angabe der Lage mit Übersichtsplan
- Planungsrechtlicher Status
Darstellung im Flächennutzungsplan
- Flächenbilanz Bestand
Bilanz der einzelnen Nutzungen im Untersuchungsgebiet mit Größenangaben
- Bestandserhebung
Gebietsbeschreibung mit Lage im Stadtgebiet und der Realnutzungen
- Bestands- und Konfliktanalyse
Nutzungs- und sonstige Einschränkungen im Untersuchungsgebiet, Kurzbeschreibung der Städtebauliche Potentiale und Konflikte, Verfügbarkeit der Flächen
- Beurteilung, Planungsempfehlungen
Bewertung der Nutzungsstruktur hinsichtlich einer Durchmischung, Planungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Untersuchungsgebiete

Die einzelnen Datenblätter sind in den beigefügten Einzelbewertungen der Untersuchungsgebiete ersichtlich.

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Weststadt - Söflingen
 Bezeichnung: Karte 1: Riedweg
 Nutzungsart Bestand: Gewerbegebiet
 Größe: 11,43 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gewerbliche Baufläche (G)

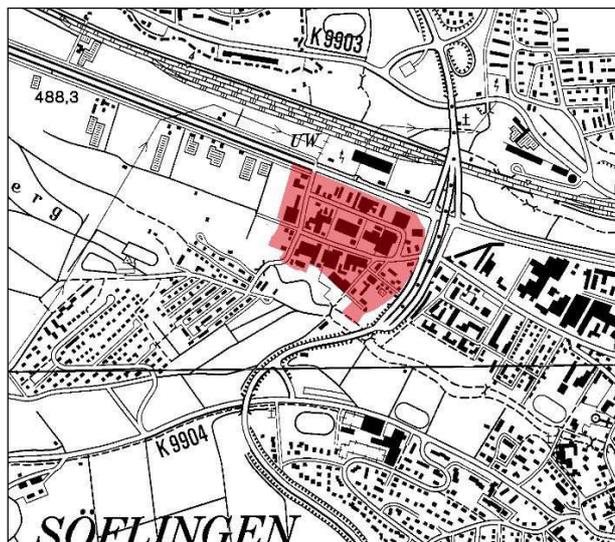
Flächenbilanz

Gesamtgröße:	11,43 ha	
Produzierendes Gewerbe:	4,50 ha	39,38%
Handel:	1,75 ha	15,31%
Dienstleistung:	2,14 ha	18,72%
Wohnen:	0,60 ha	5,25%
Untergenutzte Flächen:	0,58 ha	5,07%
Gebäudeleerstand:	0,16 ha	1,40%
Grünflächen/ Kleingärten:		
Verkehrsflächen:	1,70 ha	14,87%

Bestandserhebung**Gebietsbeschreibung, Realnutzung**

Lage am westlichen Rand von Ulm-Söflingen, begrenzt durch die Blaubeurer Straße/ B 28 Richtung Blaustein im Norden, dem Kurt-Schuhmacher-Ring/K 9915 im Osten, Kleingärten und der Blau im Süden und landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

Bestand weist überwiegend kleinere, bebaute Grundstücke auf mit Betrieben unterschiedlicher Branchen, die mehrheitlich durch produzierendes Gewerbe genutzt sind. Der Anteil untergenutzter Flächen und Gebäudeleerstand ist mit ca. 6,5 % gering. Das Gebiet vermittelt deutlich den Charakter eines Gewerbegebietes mit den entsprechenden Nutzungen. Wohnnutzung in geringem Umfang besteht am westlichen und östlichen Rand des Untersuchungsgebietes.

**Bestands- und Konfliktanalyse****Nutzungs- und sonstige Einschränkungen**

Keine wesentlichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen, da das Gebiet einen geringen Anteil an Wohngebäuden aufweist, die im Wesentlichen den vorhandenen Betrieben zugeordnet sind.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Sichtbare Veränderungen durch Verdrängung der störenden durch nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Dienstleistungen und Einzel-/ Großhandel

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Gewachsener und angemessener Standort für kleine, nicht erheblich störende Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Veränderungstendenzen zu einer Durchmischung mit Wohnnutzung bestehen nicht und sollten auch nicht planerisch unterstützt werden.

Fazit:

Erhaltung und Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Weststadt - Söflingen
 Bezeichnung: Karte 2: Herrlinger Straße
 Nutzungsart Bestand: Gewerbegebiet, partiell
 Wohnnutzung und Gemengelage
 (Wohnen/Gewerbe)
 Größe: 22,52 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gewerbliche Baufläche (G) nördlich und südwestlich Herrlinger Straße
 Südöstlich Herrlinger Str. gemischte Baufläche (M), mittlerer Teil Wohnbaufläche (W)

Flächenbilanz

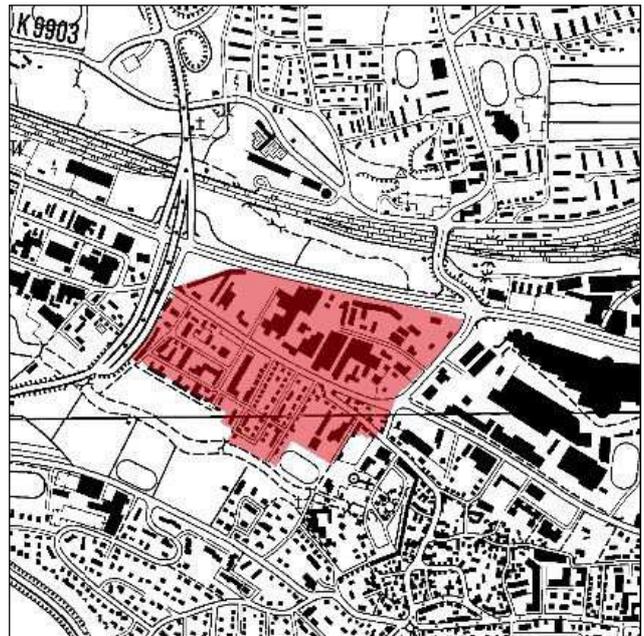
Gesamtgröße:	22,52 ha	
Produzierendes Gewerbe:	2,93 ha	13,01%
Handel:	6,61 ha	29,35%
davon Tankstellen	0,36 ha	
Dienstleistung:	2,50 ha	11,10%
Wohnen:	4,78 ha	21,23%
Untergenutzte Flächen:	1,76 ha	7,82%
Gebäudeleerstand:	0,07 ha	0,31%
Grünflächen/ Kleingärten:	0,18 ha	0,79%
Verkehrsflächen:	3,69 ha	16,39%

Bestandserhebung

Gebietsbeschreibung, Realnutzung

Lage im Westen von Ulm-Söflingen. Begrenzt durch die Blaubeurer Straße/ B 28 Richtung Blaustein im Norden, Kurt-Schuhmacher-Ring/K 9915 im Westen, Jägerstraße im Osten und den Kleingärten und der Blau im Süden.

Deutliche Gliederung in drei unterschiedliche Teilbereiche. Der Teil nördlich der Herrlinger Straße wird durch zahlreiche Autohäuser, der südwestliche Teil durch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe und der südöstliche Teil wird durch eine Gemengelage mit Wohn-/Gewerbe-nutzung geprägt. Anteil untergenutzter Flächen und Gebäudeleerstand als potentielle bauliche Ergänzungen ca. 8 %. Teilbereiche deutlich durch entsprechende Nutzungen geprägt



Bestands- und Konfliktanalyse

Nutzungs- und sonstige Einschränkungen

Keine wesentlichen Einschränkungen in den gewerblich genutzten Bereichen. Wohnnutzung im Süden, im mittleren Teil des Untersuchungsgebietes teilweise durch gewerbliche Nutzungen entlang Lucasstraße und Clarissenstraße beeinträchtigt. Es besteht eine klare Trennung der einzelnen Nutzungen.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Bestehende gewerbliche Nutzungen nördlich und südwestlich Herrlinger Straße sollten gesichert werden, eine Tendenz zu Veränderungen ist hier nicht erkennbar. Konflikt zwischen Gewerbebetrieb (Kfz Verkauf u. -reperatur) und westlich angrenzender Wohnnutzung kann durch zukünftige Möglichkeit als urbanes Gebiet gelöst werden.

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Gewachsener Standort für kleine Handwerks-, und Gewerbebetriebe sowie Kfz Handel sollte gesichert werden. Ebenso sollte die bestehende Wohnnutzung gesichert werden.

Fazit:

Erhaltung als Gewerbegebiet im Norden und Südwesten. Weiterentwicklung Teilbereich im Südosten als Urbanes Gebiet gemäß Ankündigung Bundesbauministerium. Konflikt Kfz Werkstatt und angrenzendem Wohngebiet ggf. durch Bebauungsplan lösen (Urbanes Gebiet)

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Weststadt - Söflingen
 Bezeichnung: Karte 3a: Einsteinstraße
 Nutzungsart Bestand: Gewerbegebiet, partiell
 Wohnnutzung und Gemengelage
 Größe: 22,23 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gewerbliche Baufläche großflächiger Einzelhandel nördlich der Einsteinstraße
 Gewerbliche Baufläche (G) auf schmalen Streifen südlich der Einsteinstraße
 Wohnbaufläche im Südwesten entlang des Blaunebenarms

Flächenbilanz

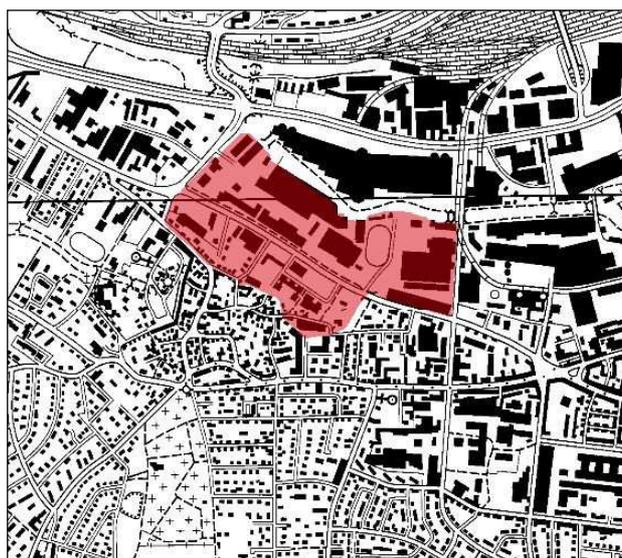
Gesamtgröße:	22,23 ha	
Produzierendes Gewerbe:	3,46 ha	15,56%
Handel:	3,07 ha	13,81%
Dienstleistung:	4,72 ha	21,23%
Wohnen:	3,41 ha	15,34%
Untergenutzte Flächen:	0,66 ha	2,97%
Gebäudeleerstand:	0,47 ha	2,11%
Gemeinbedarfsflächen:	1,76 ha	7,92%
davon Sportplatz:	1,08 ha	
Grünflächen:	0,58 ha	2,61%
Wasserflächen:	0,24 ha	1,08%
Verkehrsflächen:	3,86 ha	17,37%

Bestandserhebung

Gebietsbeschreibung, Realnutzung

Lage in dem historisch gewachsenen Gewerbegebiet zwischen Blaubeurer und Söflinger Straße, begrenzt durch die Blau im Norden, Jäger- und Klingensteiner Straße im Westen, Magirusstraße im Osten und dem Nebenarm der Blau im Süden bzw. der Einsteinstraße im Südosten.

Gliederung in unterschiedliche Teilbereiche, überwiegend Unternehmen der Dienstleistungsbranche entlang der Einsteinstraße, gemischte Nutzung im Bereich Stadtregal sowie Einzel- bzw. Großhandel. Wohnnutzung südlich des Dienstleistungsriegels entlang Einsteinstraße. Innenbereich Wohnblock Erlen und Mühlenstraße untergenutzt. Deutlich untergenutzte Flächen ehemals Magirus Brandschutz und Einstein Ecke Jägerstraße



Bestands- und Konfliktanalyse

Nutzungs- und sonstige Einschränkungen

Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch Wohnnutzung entlang der Klingensteiner Straße und Blaukanal. Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen südlich Einsteinstraße städtebaulich vertretbar mit Möglichkeit zur Weiterentwicklung weiterer Durchmischung.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Tendenz zu Entwicklung als Dienstleistungs- und Einzelhandelsschwerpunkt. Bereich Stadtregal positives Beispiel für Durchmischung sowohl geschossweise als auch grundstücksbezogen. Entwicklung untergenutzter Flächen (Magirus Brandschutz und Einstein Ecke Jägerstraße) mit gemischten Nutzungen einschließlich Wohnen berücksichtigen.

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Günstiger Bereich und Standort für eine stärkere Nutzungsdurchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Bauliche Verdichtungsmöglichkeiten auf privaten Grundstücken planerisch vorbereiten.

Fazit:

Untergenutzte Flächen (Magirus Brandschutz und Jägerstraße) können beispielhaft mit angemessener Durchmischung neu als urbanes Gebiet gem. Vorschlag Bundesbauministerium entwickelt werden. Hochwertige Lage durch Grünzug entlang Blau berücksichtigen. Vorrang sollte dabei auf Ansiedlung nicht störende Gewerbebetriebe gelegt werden.

Nachverdichtung Blockinnenbereich Erlen Mühlenstraße mit Wohnnutzung.

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Weststadt - Söflingen
 Bezeichnung: Karte 3b: Söflinger Straße
 Nutzungsart Bestand: Gewerbliche, gemischte und Wohnnutzungen
 Größe: 29,29 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gewerbliche Baufläche im Nordosten entlang Einsteinstraße
 Wohnbauflächen südlich der Wohnstraße "bei den Quellen"
 Gemischte Bauflächen (M) auf verbleibenden Flächen Untersuchungsbereichs

Flächenbilanz

Gesamtgröße:	29,29 ha	
Produzierendes Gewerbe:	0,96 ha	3,28%
Handel:	0,73 ha	2,50%
Dienstleistung:	2,05 ha	7,00%
Wohnen:	20,64 ha	70,47%
Untergenutzte Flächen:	0,41 ha	1,39%
Gebäudeleerstand:	0,10 ha	0,34%
Gemeinbedarfsflächen:	0,37 ha	1,26%
Verkehrsflächen:	4,03 ha	13,76%

Bestandserhebung

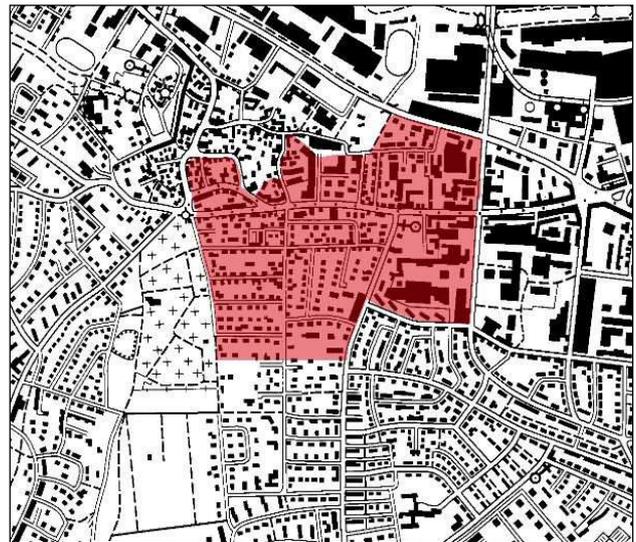
Gebietsbeschreibung, Realnutzung

Lage in historisch gewachsener Gemengelage zwischen Einstein- und Magirusstraße sowie Wohngebiet beiderseits Sonnenstraße. Begrenzt wird Untersuchungsbereich durch Schlossergasse, Blau und Einsteinstraße im Norden, Jägerstraße im Westen, Magirusstraße im Osten und Wohnnutzung am unteren Kuhberg südlich Straßenbahnlinie in der Söflinger Straße.

Überwiegend Wohnnutzung entlang der Straßenbahnlinie in der Söflinger Straße sowie der Schloßlesgasse mit Erdgeschoßnutzung in Form von Dienstleistung, Einzelhandel oder Gastronomiegewerbe.

Im Osten entlang Einsteinstraße und nördlicher Teil Magirusstraße vorwiegend Kleingewerbe, südlicher Bereich Magirusstraße Dienstleistungen und Einzelhandel.

Wohnbebauung beiderseits Sonnenstraße meist 2-geschossig aufgelockert und durchgrünt.



Bestands- und Konfliktanalyse

Nutzungs- und sonstige Einschränkungen

Unstrukturiertes Kleingewerbe entlang Einstein- und Magirusstraße (ehemals Gummi Welz) mit teilweise Störungen der Wohnnutzung durch gewerbliche Betriebe (z.B. Griesgasse). Keine eindeutige städtebauliche Struktur in diesem Bereich erkennbar. Gemengelage in diesem Bereich sollte jedoch grundsätzlich erhalten und weiterentwickelt werden.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Gemengelage entlang Einstein- u. Magirusstraße (Gummi Welz) neu ordnen u. weiterentwickeln als urbanes Gebiet gemäß Vorschlag Bundesbauministerium. Tendenz zur ausschließlichen Entwicklung von Wohnnutzung sollte verhindert werden. Insgesamt bestehen sehr wenig un- u. untergenutzte Flächen.

Positive städtebauliche Entwicklung mit gemischten Nutzungen im Bereich Söflingen Ortskern und Randbereichen weitgehend abgeschlossen.

Wohnnutzung beiderseits Sonnenallee bietet Möglichkeit der Nachverdichtung, entsprechende Untersuchungen sollten durchgeführt werden.

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Günstiger Bereich und Standort für eine Nutzungsdurchmischung entlang Einstein- und Magirusstraße (Gummi Welz) mit nicht störenden Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung. Es bestehen ansonsten keine wesentlichen Einschränkungen der vorhandenen Nutzungen.

Fazit:

Weiterentwicklung Bereich Einstein- / Magirusstraße als urbanes Gebiet. Untersuchung Möglichkeiten Nachverdichtung südliches Wohngebiet.

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Weststadt
 Bezeichnung: Karte 4a: Söflinger Straße
 Nutzungsart Bestand: Gewerbliche, gemischte
 und Wohnnutzungen
 Größe: 30,77 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gewerbliche Baufläche (G) im Norden auf dem FUG Gelände und den Flächen des „alten Röhrenwerks“
 Flächen für Ver-, Entsorgungsanlagen nordwestlich des alten Röhrenwerks auf Flächen der Verkehrsbetriebe
 Wohnbauflächen (W) zwischen Lindenstraße und Parlerstraße
 Gemischte Bauflächen (M) im Südwesten bei Verkehrsbetrieben u. Söflinger Str. und im Osten Untersuchungsgebiet.

Flächenbilanz

Gesamtgröße:	30,77 ha	
Produzierendes Gewerbe:	2,56 ha	8,32%
Handel:	0,83 ha	2,70%
davon Tankstellen	0,27 ha	
Dienstleistung:	3,57 ha	11,60%
Wohnen:	6,15 ha	19,99%
Untergenutzte Flächen:	1,31 ha	4,26%
Gebäudeleerstand:	0,12 ha	0,38%
Gemeinbedarfsflächen:	11,72 ha	38,09%
Verkehrsflächen:	4,51 ha	14,66%

Bestandserhebung**Gebietsbeschreibung, Realnutzung**

Lage in historisch gewachsenem Gewerbegebiet zwischen Blaubeurer u. Söflinger Straße, begrenzt durch die Blau im Norden, Magirusstraße im Westen, B10/B28 im Osten und Söflinger Straße im Süden.

Gliederung in unterschiedliche Teilbereiche, gewerbliche Prägung mit FUG u. Verkehrsbetriebe im Westen sowie entlang Söflinger Str. (ehem. AEG Röhrenwerk), Gemengelage zwischen Bleicher-Walk-Str. u. Westplatz, Wohnnutzung zwischen Linden, Parler u. Engelbergstr., entlang Hindenburgring Dienstleistungs- Büro- u. Handelsnutzungen. Untergenutzte Bereiche, v.a. mit Stellplätzen, am Hindenburgring (ehem. Nixdorf) und teilw. in gewerblichen Bereichen.

**Bestands- und Konfliktanalyse****Nutzungs- und sonstige Einschränkungen**

Teilweise Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch Wohnnutzung zwischen Bleicher-Walk-Str./Westplatz und Lindenstr. durch unmittelbare Nahtstellen Wohnen/Gewerbe. Es besteht zwischen Bauhofer-/Söflingerstraße ein erheblicher Parkdruck trotz Parkhaus.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Bauliche Ergänzungen mit gewerblichen Nutzungen entlang Blau möglich (Erweiterungsflächen Verkehrsbetriebe und FUG). Ansonsten kaum Erweiterungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe.

Bauliche Ergänzungen untergenutzte Flächen am Hindenburgring mit Büro- und Dienstleistungseinrichtungen vorsehen, ggf. mit höheren Gebäuden entsprechend Hochhausstudie.

Erkennbare Tendenz Umnutzung ehemalige Büro- und Dienstleistungsgebäude zu Wohnen nördlich Bauhoferstraße durch hochwertige Lage im Bereich Freiflächen entlang Blau. Weitere Entwicklung als Gemengelage hier denkbar.

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Bestehende gewachsene Gewerbeflächen sollten langfristig gesichert werden, da nur geringfügige Nutzungskonflikte mit Wohnnutzung bestehen. Weiterentwicklung Bereich Bauhofer-/Lindenstraße mit gemischten Nutzungen.

Ergänzende Maßnahmen zur Reduzierung Parkdruck sind im Umfeld des ehemaligen Röhrenwerkes (z.B. zusätzl. Hochgarage) erforderlich.

Fazit:

Bebauung untergenutzte Flächen entlang Hindenburgring für Büro-/Dienstleistungen mit höheren Gebäuden entsprechend Hochhausstudie.

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Weststadt
 Bezeichnung: Karte 4b: Wagnerstraße
 Nutzungsart Bestand: Gewerbliche, gemischte
 und Wohnnutzungen
 Größe: 46,10 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gewerbliche Bauflächen (G) im Süden auf Flächen von Fa. Airbus
 Gemeinbedarfsflächen im Westen im Bereich Westbad sowie im Nordosten im Bereich der Elly-Heuss-Realschule und der Kirche St. Elisabeth
 Gemischt Bauflächen (M) auf verbleibenden Flächen Untersuchungsgebiet

Flächenbilanz

Gesamtgröße:	46,10 ha	
Produzierendes Gewerbe:	10,57 ha	22,93%
Handel:	1,20 ha	2,60%
Dienstleistung:	1,63 ha	3,54%
Wohnen:	19,26 ha	41,78%
Untergenutzte Flächen:	0,95 ha	2,06%
Gemeinbedarfsflächen:	4,73 ha	10,26%
Verkehrsflächen:	7,76 ha	16,83%

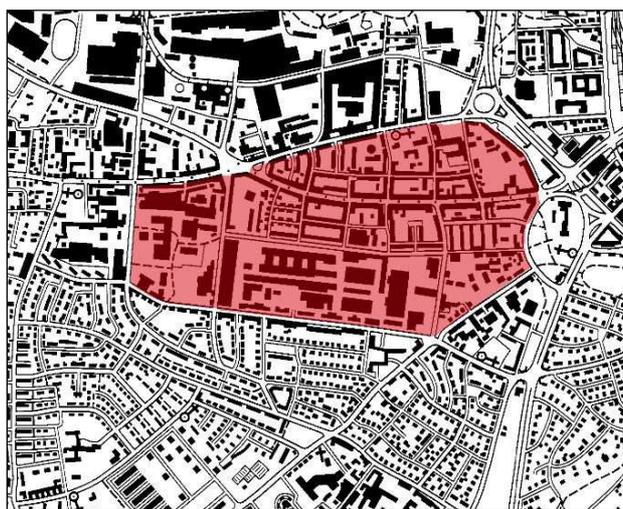
Bestandserhebung**Gebietsbeschreibung, Realnutzung**

Lage im historisch gewachsenem Stadterweiterungsgebiet ab dem 20. Jahrhundert mit typischer Blockrandbebauung (z.B. Wagnerstr.) und einzelnen gewerblichen Betrieben (z.B. Fa. Airbus) zwischen Söflinger Straße im Norden, Magirusstr. im Westen, B10/B28 im Osten sowie Römer- u. Sedanstr. im Süden.

Nördlich Wörthstraße überwiegend Wohnnutzung mit Büro-, Handels- u. Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen. Südlich Wörthstraße großflächige Gewerbenutzung (Airbus), Entlang Magirusstraße Einzelhandel u. Dienstleistungen. Großflächige Umnutzung ehemals Käßbohrer Pistenbully und Glockengießerei Hörtz für Wohnzwecke.

Im Bereich Söflinger u. Magirusstraße wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen (Weststadthaus, Westbad, Realschule, Kirche) Im Bereich Westplatz zentrale Frei- und Grünfläche der Weststadt.

Im Bereich Schill- u. Thränstraße großflächige Nutzung Blockinnenbereich mit Gärtnerei.

**Bestands- und Konfliktanalyse****Nutzungs- und sonstige Einschränkungen**

Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch Wohnnutzung nördlich und südlich Gewerbegebiet Fa. Airbus. Durch gewachsene Entwicklung wird Nebeneinander Wohnen und Gewerbe weitgehend akzeptiert. Gärtnereिनutzung im Block Schill- u. Thränstraße städtebaulich nicht angemessen.

Tendenz zu Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen erkennbar (z.B. Eichamt, Fa. Dodel Wörthstr. 11 – 13). Es besteht ein erheblicher Parkdruck im gesamten Untersuchungsgebiet.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Bestehende Struktur mit tlw. dichter Blockrandbebauung geeignet für gemischte Nutzungen entlang Hauptverkehrsstraßen (z.B. Wagnerstraße, Erdgeschosse mit Einzelhandel/Dienstleistung). Tendenz zu weiterer Umnutzung gewerblicher Flächen zu Wohnzwecken sollte verhindert werden.

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Städtebauliche Struktur im Bereich nördlich Wörthstraße mit teilweise Blockrandbebauung in mehrgeschossigen Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen aufrechterhalten und entwickeln. Bestehende tlw. großflächige gewerbliche Nutzungen (Airbus und östlich Magirusstr.) erhalten.

Teilweise Nachverdichtung in bestehenden Blockstrukturen möglich.

Fazit:

Weitgehender Erhalt und Weiterentwicklung der bisherigen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen. Untersuchung Möglichkeiten Nachverdichtung insbesondere im Bereich Gärtnerei zwischen Schill- und Thränstraße.

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Weststadt
 Bezeichnung: Karte 5: Blaubeurer Straße
 Nutzungsart Bestand: Gewerbegebiet
 Größe: 56,02 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gewerbliche Baufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
 Sonderbauflächen Zweckbestimmung Fachmarkt Zentrum, großflächiger Einzelhandel
 Blautalcenters Umfeld IKEA

Flächenbilanz

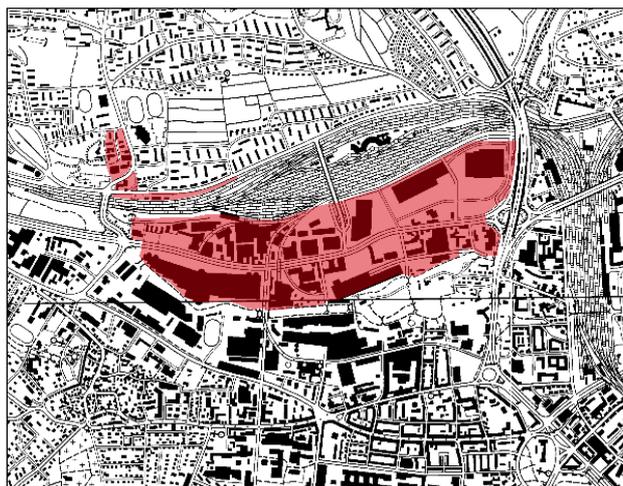
Gesamtgröße:	56,02 ha	
Produzierendes Gewerbe:	3,27 ha	5,84%
Handel:	34,52 ha	61,62%
davon Tankstellen	0,06 ha	
Dienstleistung:	2,05 ha	3,66%
Wohnen:		
Untergenutzte Flächen:	9,27 ha	16,55%
Gebäudeleerstand:	0,07 ha	0,12%
Grünflächen/ Wasserfläche:		
Verkehrsflächen:	6,84 ha	12,21%

Bestandserhebung**Gebietsbeschreibung, Realnutzung**

Lage in historisch gewachsenem Gewerbegebiet der industriellen Randwanderung ab dem 20. Jahrhundert zwischen den Bahnanlagen/In der Wanne im Norden, der Blau im Süden, B 10 im Osten und der Lupferbrücke im Westen.

Das Gebiet hat sich deutlich zu einem Handelsschwerpunkt für großflächige Einzelhandelbetriebe u. Fachmärkte mit ebenerdigen Stellplatzanlagen entwickelt (Blautalcenter, Ikea, Media Markt, Bau- u. Gartenmärkte, Lebensmittelmärkte).

Im mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes bestehen kleinere und mittlere Handwerks- und Handelsbetriebe als auch Einrichtungen des Rotlichtgewerbes. Am östlichen und westlichen Ende des Untersuchungsgebietes befinden sich größere Autohäuser (BMW, Mercedes). Die Grundstücke der ehemaligen Fa. Mocco mit einer Größe von ca. 9,5 ha. nördlich der Blaubeurer Str. sind untergenutzt (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Bauhof und Bahnhof Söflingen im Nordwesten.

**Bestands- und Konfliktanalyse****Nutzungs- und sonstige Einschränkungen**

Keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzung, da im Untersuchungsbereich fast ausschließlich Gewerbe- und Handelsbetriebe liegen.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Wesentliches Potential für Neuordnung besteht im Bereich der aufgelassenen Flächen Fa. Mocco. Durch ehemalige Nutzung bestehen erhebliche Altlasten im Boden. Es wurden bereits Rahmenpläne für die Neugestaltung erstellt (Sanierungsgebiet). Die hochwertigen Freiflächen entlang der Blau zwischen der Bleicher-Walk-Straße und östlich Beim Bscheid sollten analog der Neuordnung beim Bauhaus erweitert und neu gestaltet werden. Städt. Bauhof In der Wanne wird aufgegeben, Neuordnung Flächen im Umfeld Bhf Söflingen.

Grundstück des Sägewerkes zwischen Obere Bleiche und Blau ist zu hochwertig für bestehende Nutzung (ggf. Verlagerung andenken).

Durch vermehrte Ansiedlung von Betrieben des Rotlichtgewerbes besteht die Gefahr eines "Trading Down" Effektes für die umliegenden Firmen.

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Entwicklung mit großflächigen Einzelhandel und Fachmärkte mit großem Kundenaufkommen weitgehend abgeschlossen, da keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung stehen. Zeitnahe Weiterentwicklung Mocco Gelände anstreben.

Fazit:

Plangebiet nicht geeignet für Durchmischung, vorrangige Entwicklung als Gewerbe- und Handelsstandort. Chance zu einer gesteuerten Entwicklung des Mocco Geländes mit Ankauf durch die Stadt. Neugestaltung Bauhof und Umfeld Bhf Söflingen als Gemengelage

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil: Ulm Neustadt
 Bezeichnung: Karte 6: Karl-, Olgastraße
 Nutzungsart Bestand : Intensive historisch gewachsene Gemengelage
 Größe: 60,79 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Gemischte Baufläche (M)
 Gewerbliche Baufläche (G) im Bereich Grundstücke der Firma Gold Ochsen im Norden Untersuchungsgebiet

Flächenbilanz

Gesamtgröße:	60,79 ha	
Produzierendes Gewerbe:	4,86 ha	7,99%
Handel:	1,90 ha	3,13%
davon Tankstellen	0,22 ha	
Dienstleistung:	9,41 ha	15,48%
Wohnen:	14,86 ha	24,44%
Untergenutzte Flächen:	3,61 ha	5,94%
Gebäudeleerstand:	0,09 ha	0,15%
Gemeinbedarfsflächen:	8,67 ha	14,26%
Grünflächen:	5,28 ha	8,69%
Verkehrsflächen:	12,11 ha	19,92%

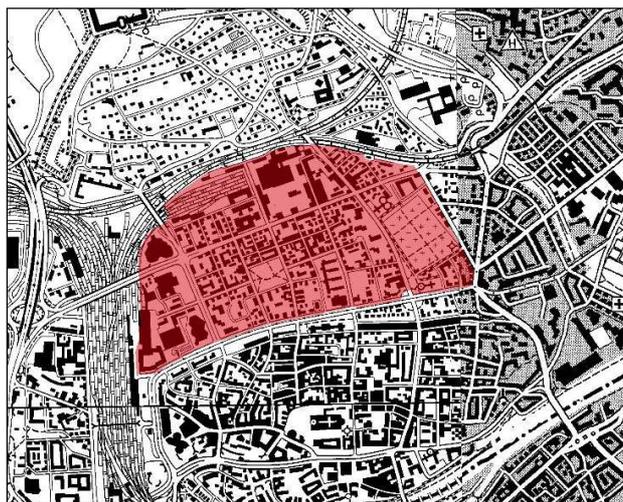
Bestandserhebung

Gebietsbeschreibung, Realnutzung

Lage in der Nähe des Stadtzentrums im historischen Bereich der Stadterweiterung ab 1870, begrenzt durch die Bahnanlagen im Westen und Norden, die Olgastraße im Süden und die Friedenstraße im Osten.

Deutliche Gliederung durch rasterförmige Erschließung mit teilweise kleinteiliger Durchmischung südlich Karlstraße (geschoss- u. / grundstücksbezogene Mischungen). Nördlich Karlstraße punktuelle großflächige Entwicklung mit Büro- und Dienstleistungseinrichtungen (SWU, Karlsbau) mit angrenzender, bestehenden Wohnnutzung. Entlang Olgastraße überwiegend Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Am nördlichen Rand teilweise gewerbliche Nutzung (Brauerei), im Westen entlang Gleisanlagen großflächige Einrichtungen von DB u. Deutsche Post. Ausziegleise im Norden werden mittelfristig aufgelassen. Karlsplatz u. Alter Friedhof zentrale Frei- und Grünflächen der Neustadt.



Bestands- und Konfliktanalyse

Nutzungs- und sonstige Einschränkungen

Keine wesentlichen Einschränkungen der vorhandenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen durch die bestehenden Gemengelage. Es besteht eine typische innenstadtnahe Durchmischung mit einer zum Teil sehr dichten Bebauung (Blockrandbebauung), ergänzenden Freiflächen und öffentlichen Einrichtungen (Schulen). Autohaus im Bereich Karl- und Neutorstraße mit ebenerdigen Ausstellungsbereichen für gebrauchte Kfz städtebaulich an diesem Standort nicht angemessen.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Gebiet insgesamt prädestiniert für weitere Durchmischung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und als Standort für weitere Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Größere mittelfristig verfügbare und unbebaute Grundstücke im Bereich der Ausziegleise im Norden des Untersuchungsgebietes. Bauliche Verdichtungsmöglichkeiten im Bereich Karl-/Neutorstraße mit Blockrandbebauung und im Bereich Gold Ochsen Brauerei entlang Karlstraße

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum.

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Historisch gewachsener Standort mit durchmischten Nutzungen sollte gesichert werden und ggf. bei störenden problematischen Gemengelage zukünftiges Planungsrecht mit Urbanem Gebiet rechtlich geregelt werden. Es bestehen bauliche Verdichtungsmöglichkeiten entlang Karlstr. und den Ausziegleisen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Fazit:

Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Gemengelage. Bauliche Verdichtung untergenutzte Flächen entlang Karl- u. Neutorstraße sowie Ausziegleise für Büro-/Dienstleistungen.

Lage des Untersuchungsgebietes

Stadtteil:	Ulm Oststadt
Bezeichnung:	Karte 7: Wielandstraße
Nutzungsart Bestand:	Gewerbliche, gemischte und Wohnnutzungen
Größe:	28,50 ha

Planungsrechtlicher Status

FNP: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G) und Gemeinbedarfsflächen (Schulen)

Flächenbilanz

Gesamtgröße:	29,98 ha	
Produzierendes Gewerbe:	1,68 ha	5,60%
Handel:	2,42 ha	8,07%
Dienstleistung:	0,49 ha	1,63%
Wohnen:	14,47 ha	48,27%
Untergenutzte Flächen:	0,12 ha	0,40%
Gebäudeleerstand:	0,17 ha	0,57%
Gemeinbedarfsflächen:	1,21 ha	4,04%
Grünflächen:	2,07 ha	6,90%
Verkehrsflächen:	7,35 ha	24,52%

Bestandserhebung

Gebietsbeschreibung, Realnutzung

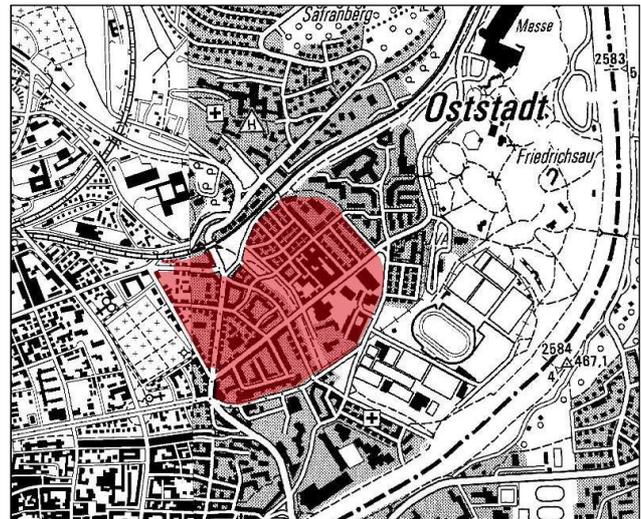
Lage am östlichen Innenstadtrand, begrenzt durch Bahngleise im Norden, Friedenstr. im Westen, An der Baidt im Osten und Schwamberger-, Friedrichau-Thalfingerstr. im Süden.

Überwiegend Wohnnutzung mit dichter Blockrandbebauung zwischen Frieden- und König-Wilhelm-Str. Östlich König-Wilhelm-Str. teilweise Gemengelagen mit gewerblichen Nutzungen. Östlich Freiflächen der Festungsanlagen überwiegend kleinteilige Wohnbebauung.

Deutlich erkennbare Tendenz zu Umnutzung ehemals großflächiger gewerblichen Flächen zu Wohnnutzung (Wieland Gelände, Eberhardt Gelände am östlichen Rand außerhalb Bereich).

Grünzäsur durch baumbestandene Freiflächen der ehe. Festungsanlage östlich Zollern- und Staufenring.

Am östlichen Rand zwischen Wieland- und Talfinger Straße überwiegend gewerbliche Nutzungen mit Einzelhandel und Autohäusern. Produzierendes Gewerbe mit Fa. Mayer im Blockbereich Örlinger-, Wieland- und Gutenbergstraße, wobei im Umfeld überwiegend Wohnbebauung besteht.



Bestands- und Konfliktanalyse

Nutzungs- und sonstige Einschränkungen

Einschränkung Wohnnutzung durch hohes Verkehrsaufkommen entlang König-Wilhelm-Straße u. Wielandstraße, ansonsten keine weiteren Beeinträchtigungen. Gewerbliche Nutzung am östlichen Rand ohne besondere Einschränkungen. Gemengelage im Bereich Fa. Mayser mit unmittelbarer Nachbarschaft Wohnen/Gewerbe, jedoch durch gewachsenes Nebeneinander von Bewohnern weitgehend akzeptiert.

Städtebauliche Potentiale und Konflikte

Bauliche Verdichtungsmöglichkeiten durch unzureichende Flächenausnutzung mit Einzelhandel / Parkplätzen im Bereich Wieland-/Thalfinger Straße. Ansonsten nur sehr geringe Potentiale für weitere Entwicklungen (z.B. Nachverdichtung Wielandstr. 7-19). Ostplatz nach Westen ohne erkennbare städtebauliche Ordnung.

Gebietscharakter mit teilweise Gemengelagen der Lage im Stadtgebiet angemessen. Mittel- / längerfristige Erhaltung des baulichen Bestandes Fa. Mayser mit Umwandlung zu gemischter Nutzung.

Verfügbarkeit der Flächen

Grundstücke überwiegend in Privateigentum.

Beurteilung/ Planungsempfehlungen

Gebietscharakter erhalten und weiterentwickeln, bestehende Gemengelagen erhalten. Standort Fa. Mayser mittel-/längerfristig mit gemischter Nutzung weiterentwickeln ggf. nach Modell Stadtrejal. Mögliche Bebauung Ostplatz untersuchen.

Fazit:

Erhaltung u. Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen/Nutzungen. Bauliche Verdichtung untergenutzte Flächen im Bereich Gewerbegebiet entlang Wieland- und Talfingerstraße sowie Baulücke im Bereich Grundstücke Wielandstraße 7 – 19. Bebauung Ostplatz ermöglichen.

6. Entwicklungskonzeption

6.1 Übersicht Potentialflächen nach Untersuchungsgebieten

Bereich	Beschreibung Flächen	Flurstück	Größe in m ²	aktuelle Nutzung	Maßnahme/ Potential
Karte 1: Riedweg	Grundstück im Nordwesten, angrenzend an landwirtschaftliche Flächen im Westen	2028/1, 2028/4	2.025,00	Wohngrundstück	Umwidmung zu Gewerbegrundstück bzw. zur Erschließung von Erweiterungsflächen im Westen auf landwirtschaftlichen Flächen
	Fläche im Süden, angrenzend an Gärtnerei Mayer, ehemaliger Bestand Gewächshäuser - Abriss	932	2.794,00	untergenutzte Fläche mit zwei Wohnhäusern im Norden	bauliche Ergänzung mit gewerblichen Nutzungen
	leerstehendes Gewerbegrundstück inkl. Gewerbehalle	2056	2.505,00	leerstehende Gewerbehalle	Potential zur Reaktivierung für gewerbliche Nutzung
Summe			7.324,00		
Karte 2: Söflinger Straße	Grundstücke entlang der Johannesstr. und der Klosterstraße im Südwesten	944/1, 856/8, 956/3, 956/1, 956, 955/14, 943/6, 948/2, 948/3, 949/1	7.886,00	größtenteils untergenutzte versiegelte Grundstücke > 900 m ² lediglich mit Wohnhaus oder leerstehender Gewerbehalle	Gewerbliche Nachverdichtung durch kleinflächige Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe etc.)
	Grundstück nördlich des Auchertwiesenwegs	891/2	2.001,00	untergenutzte Fläche ohne Gebäudebestand	Potential zur Reaktivierung für gewerbliche Nutzung
Summe			9.887,00		
Karte 3a: Einstein Straße	Grundstück im Westen, auf Reischl Gelände	292	3.306,00	untergenutzte Fläche mit Wohnhaus im Westen, Lagerhalle im Süden und Garagen im Norden	Potential zur Umwandlung in Mischnutzung
	Fläche im Westen gegenüber VW Kreisser	295	1.705,00	Parkplatz Autohaus Kreisser	Potential zur Umwandlung in Mischnutzung
	Grundstück im Osten zwischen Blau, Magirusstraße und Einsteinstraße	270	38.911,00	ehemaliges Magirusgelände, Gebäude und Lagerhallen im Norden und Süden nur noch teilweise genutzt	Neuentwicklung großflächige Gemengelage
Summe			43.922,00		
Karte 3b: Söflinger Straße	Grundstücke im Südosten am Kirchplatz östlich der Christuskirche	1689/3, 1689/5, 1689/6	2.109,00	ältere renovierungsbedürftige Häuser bzw. Gewerbehallen Nutzung überwiegend Handwerksbetriebe	Potential zur Umwandlung in Mischnutzung
	Grundstücke zwischen Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße auf Flächen des ehemaligen Gummi Welz	259/2, 258/1, 258, 259/10, 258/3, 258/2, 257/8, 260/2, 260/1, 262, 261	13.758,00	kleinere Handwerksbetriebe, Lagernutzung, Leerstand bzw. untergenutzte Flächen	Neuentwicklung Gemengelage
	Grundstücke im Norden entlang der Blau und der Einsteinstraße	268/1, 267/2, 267/3	2.758,00	untergenutzte Fläche durch KfZ Betrieb sowie angrenzende Brachfläche	Nachverdichtung, Neugestaltung der Grundstücke durch Mischnutzung
Summe			18.625,00		

Bereich	Beschreibung Flächen	Flurstück	Größe in m ²	aktuelle Nutzung	Maßnahme/ Potential
Karte 4a: Söflinger Straße	Grundstück im Osten entlang des Bismarckrings	3053	12.162,00	stark untergenutzte Fläche mit Dienstleistungskomplex im Westen des Grundstücks, übrige Flächen Stellplätze	Neuentwicklung urbanes Gebiet, Gemengelage, ggf. mit Hochhaus bebaubar
	Grundstücke im Norden entlang der Blau zwischen Kässbohrerstraße und Lindenstraße	1662/6, 1662/5, 1662/3	6.542,00	leerstehendes öffentliches Gebäude sowie untergenutzte Grundstücke	hochwertige Flächen entlang der Blau, Nutzungsdurchmischung
Summe			18.704,00		
Karte 4b: Wagner Straße	Grundstück im Osten zwischen Schillstraße und Thranstraße	1744/1, 1745, 1746/5, 1746/6, 1747/1, 1479/10, 1748/1, 1749/11, 1809	9.527,00	Blumen Röder mit Gewächshäusern und Beeten	Verlagerung der Gärtnerei, Neuentwicklung Wohnen und nicht störendes Gewerbe
Summe			9.527,00		
Karte 5: Blaubeurer Straße	Grundstück im Westen zwischen Weinbergweg und In der Wanne auf Flächen des Bauhofs Ulm	443/1, 443/2	4.529,00	Bauhof wird aufgegeben	Neuentwicklung als Gemengelage
	Grundstück im Westen zwischen Bahngleisen und In der Wanne auf Flächen des Bahnhof Söflingen	nicht ersichtlich	10.931,00	Flächen des Söflinger Bahnhofs, mit Bahnhofsgebäude, leerstehendes Gebäude, Versorgungsgebäude und Kleingärten im Westen und Osten der Fläche	Neuentwicklung in Teilbereichen mit Büro-, Dienstleistungsbetrieben
	Grundstück nördlich der Blaubeurer Straße auf Flächen des ehemaligen MOCO Areals	4000/19, 1566/1, 1567/5, 1566, 1567/4, 1567/2, 1567/8, 1567/6, 1572/3, 1572/5, 1572/2	83.083,00	ehemaliges MOCO Areal, Leerstand	Potential zur Reaktivierung für gewerbliche Nutzung
	Grundstücke im Süden zwischen Blau und Auf der Gölde	1629/2, 1629/1, 1629	6.614,00	Drei Grundstücke, zwei davon brachgefallen, als Parkflächen für Mitarbeiter der Firma Beiselen und Britax Römer genutzt, sowie Rotlichtmilieu	hochwertige Flächen entlang der Blau, Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung möglich
	Grundstück im Südosten, entlang der Blau auf Fläche des Sägewerk Kaspar Gaiser & Söhne	1610	8.668,00	Sägewerk	Verlagerung Sägewerk, hochwertige Flächen entlang der Blau, Mischnutzung
Summe			113.825,00		

Bereich	Beschreibung Flächen	Flurstück	Größe in m ²	aktuelle Nutzung	Maßnahme/ Potential
Karte 6: Karlstraße, Olgastraße	Grundstück im Westen zwischen Zeitblomstr. und Neutorstraße (Autohaus Hanser und Leiber) und öffentlicher Parkplatz	637, 639, 460/1, 460/9, 460/8, 460/2	13.806,00	Autohaus Hanser und Leiber sowie Zufahrt und angrenzendem öffentlichen Parkplatz	Verlagerung Autohaus und Aufgabe öffentlicher Parkplatz, Neuentwicklung als urbanes Gebiet, Gemengelage, (Blockrandschließung)
	Grundstücke zwischen Neutorstraße, Wildstraße, Bessererstraße und Karlstraße	724/2, 724/1, 724/9, 724, 716/1, 716/5, 716	2.747,00	Brachfläche, derzeit als Parkplätze genutzt	Bauliche Blockrandschließung durch Wohnen und Dienstleistung
	Grundstücke im Norden auf Abstellgleisen des Ostbahnhofs	4000/12, 4000/21	26.841,00	Parkplätze für umliegende Dienstleistungsbetriebe	Neuentwicklung urbanes Gebiet, Gemengelage, Vorkehrungen gegen Schienenlärm erforderlich
	Grundstücke zwischen Olgastraße, Carl-Ebner Straße- Keplerstraße und Neithardtstraße	433/1, 433/4, 433/7	2.694,00	Grundstücke mit einem Bestandsgebäude, EG Leerstand, OG Wohnen, untergenutzte Flächen werden von SWP als Parkplätze genutzt	Bauliche Blockrandschließung durch Wohnen und Dienstleistung
	Flächen nördlich der Karlstraße zw. Syrlinstraße und Keplerstraße auf Gold Ochsen Gelände	813	11.357,00	untergenutzte Fläche, Abstellflächen, sowie Parkplätze für Mitarbeiter von Gold Ochsen sowie einzelne Bestandsgebäude	langfristige Umnutzung als urbanes Gebiet, Gemengelage
Summe			57.445,00		
Karte 7: Wieland Straße	Grundstücke entlang der Wielandstraße im Südwesten	849/1, 849/2, 849/3, 849/4	779,00	Brachflächen, derzeit als Parkplätze von umliegenden Dienstleistungsfirmen genutzt	Blockrandschließung durch Wohnbebauung und Dienstleistung
	Grundstück auf Freifläche Ostplatz	2595	2.896,00	Parkplatz im Süden der Fläche sowie nördlich angrenzende Grünfläche	Neubebauung mit Wohnen, Dienstleistung möglich, Gemengelage
	Grundstücke zwischen Wieland-, Örlinger-, Gutenberg- und Nagelstraße (Flächen Fa. Mayser)	857/8, 857/7, 857/19, 857/20	12.842,00	Betriebsgelände der Firma Mayser, weitgehend bebaut, teilweise Gebäudebestand leerstehend	Verlagerung Betrieb angedacht, weitgehender Erhalt der baulichen Struktur möglich, Entwicklung als Gemengelage, Vorbild Stadtrehal
	Grundstücke im Südosten auf Flächen des großflächigen Einzelhandels zwischen Talfinger Straße und Wielandstraße	855/1, 855/3, 854/4, 854/3, 854/2, 854/1, 867, 854, 854/7, 854/8, 855/6, 855/11, 855/10, 855/2, 855/8, 856	33.625,00	teilweise untergenutzte Flächen des Einzelhandels (Rewe, Lidl) sowie KfZ Betriebe (Audi Zentrum, Euromaster) und kleinere Handwerksbetriebe	städtebauliche Neuordnung durch Blockrandschließung und Nachverdichtung, - Gemengelage
Summe			50.142,00		
Summe Potentialflächen			329.401,00		

6.2 Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung von Gewerbestandorten in Gemengelagen

Auf Grund der derzeit geringen Reserve von ca. 90 ha verfügbarer Gewerbegrundstücke, einem zukünftig gleich bleibenden Flächenbedarf sowie der begrenzten Möglichkeiten weiterer Flächenneuausweisungen im Ulmer Stadtgebiet kommt dem Gewerbeflächenangebot im Bestand, vorrangig in bestehenden Gemengelagen, eine zunehmende Bedeutung zu.

Insbesondere durch die quantitativ ausgerichtete Wohnungsbaupolitik in vielen Städten, so auch in Ulm durch den hohen Wohnungsbedarf, mit einer Umnutzung von gewerblichen Standorten für Wohnungszwecke gingen Gewerbestandorte in Gemengelagen verloren. Durch Betriebsaufgaben und -verlagerungen in Gemengelagen wurden die Flächen für neue Wohngebiete zur Deckung des Wohnungsbedarfes neu genutzt. Als Beispiele können dabei die Grundstücke der Firmen Käsbohrer Pistenbully und Hörz südlich der Söflinger Straße aufgeführt werden. Weitere Umwidmungen sind vorgesehen, z.B. im Bereich des Areal von Gummi Welz an der Magirusstraße. Dadurch müssen gewerbliche Unternehmen zwangsläufig in klassische Gewerbegebiete ausweichen.

Aufgrund der Flächenknappheit stadteigener gewerblich nutzbarer Grundstücke und der anhaltend starken Nachfrage nach Gewerbegrundstücken besteht die Notwendigkeit, vorhandene Gewerbestandorte in Gemengelagen zu erhalten und dementsprechend weiterzuentwickeln. Zusätzlich können städtebaulich tragfähige Standorte im Sinne der vorgesehenen Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "Urbane Gebiete" zukünftig neu entwickelt werden. Damit kann der fachliche Erkenntnis zu mehr funktionaler und nachhaltiger Nutzungsmischung Rechnung getragen werden und die Überwindung funktionsgetrennter Strukturen zugunsten einer räumlichen Mischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung als Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung erreicht werden.

Innerhalb der untersuchten Gebiete besteht auf Flächen in einem Umfang von ca. 32,94 ha ein Veränderungspotential, wovon derzeit 17,72 ha an Flächen stark untergenutzt sind. Darüber hinaus besteht ein Gebäudeleerstand auf Grundstücken mit ca. 1,25 ha. Diese Flächen sollten vorrangig weiterentwickelt und zumindest teilweise für gewerbliche Zwecke gesichert werden. Entsprechend dem vorhandenen Bedarf können hier nicht wesentlich störende Betriebe, insbesondere kleinere Firmen des Handwerks sowie des Büro- und Dienstleistungssektors neu angesiedelt werden. Insbesondere sind weitere Angebote im Dienstleistungssektor erforderlich. Die Nutzungsgemischte und urbane Stadt ist hier ein wichtiger Ansatzpunkt, um neue Standorte mit einer angemessenen gewerblichen "Adresse" zu entwickeln.

6.3 Empfehlungen zur weiteren Entwicklung von Gewerbestandorten in Gemengelagen

Zur Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbestandorten in Gemengelagen im Sinne der Zielsetzung neuer Ansätze für eine durchmischte Stadt werden folgende Empfehlungen vorgebracht:

- Vorausschauende Erkundung von Bestands- und Entwicklungspotentialen der gemischten Stadt in Gemengelagen mit Austausch und Abstimmung der bestehenden Erkenntnisse der zuständigen Fachbereiche und Abteilungen
- Erstellung von Rahmenplänen für die ermittelten Potentialflächen als Grundlage für die Sicherung der Zielsetzung der Sicherung von gewerblichen Flächen in Gemengelagen. Für viele Teilbereiche in den untersuchten Gebieten bestehen bereits entsprechende Rahmenpläne
- Verstärkte Anwendung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 ff BauGB in Gemengelagen zur Sicherung gewerblicher Standorte

- Einsatz aller Möglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicher der Zielsetzung (Zurückstellung von Bauanträgen, Veränderungssperre, Erstellung von Bebauungsplänen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Umlegungsverfahren, Erhaltungssatzung)

Formale städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsgebiete) als rechtliches Instrumentarium nach dem Baugesetzbuch zur Steuerung für die Entwicklung und Erhaltung von Gemeinlagen ist zu aufwendig und zu langatmig. Dieses Instrument sollte nur bei erkennbar wesentlichen städtebaulichen Mängeln in einem überschaubaren Rahmen (z.B. Dichterviertel) angewandt werden.