



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.10.2023		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 386/23

Betreff: Bebauungsplan "Karlstraße 71"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen: Vorentwurf Übersichtsplan (Anlage 1)
Vorentwurf Planzeichnung (Geltungsbereich) (Anlage 2)
Vorentwurf Begründung (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Karlstraße 71" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 25.10.2023 (Anlage 1) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Bauvoranfrage "Karlstraße 71, Nutzungsänderung von Nachtclub in Gebetshaus / Moschee", AZ 1570-23-30, gemäß §15 BauGB für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Edenbar auf dem Grundstück Karlstraße 71, über Jahrzehnte eine feste Größe des Ulmer Nachtlebens, hat im Laufe des Jahres 2023 den Regelbetrieb eingestellt. Der Inhaber trägt sich mit dem Gedanken, die Immobilie einer neuen Nutzung als Gebetsraum/ Moschee zuzuführen und hat zu diesem Zweck bei der Baurechtsbehörde eine sog. Bauvoranfrage eingereicht. Vor diesem Hintergrund besteht die Sorge, dass die mit der spezifischen Nutzung der Vergnügungsstätte verbundene Identität des Gebäudebestands unter den Vorzeichen einer gänzlich anderen Nutzung den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht standhalten kann. Vielmehr scheint geboten, mit den neuen Ideen für diesen besonderen Ort auch neue städtebauliche Antworten zu suchen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher für das Grundstück Karlstraße 71 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und die vorliegende Bauvoranfrage gem. § 15 BauGB zurückgestellt werden.

2. Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 13a sowie § 15 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 824/3 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 488 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne ganz oder teilweise außer Kraft:

- Plan Nr. 112 / 7 gen. am 30.09.1879
- Plan Nr. 112 / 10 gen. am 14.01.1898

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Die Oststadt ist eines der wenigen Stadtquartiere in Ulm, in denen Struktur und Architektur der gründerzeitlichen Stadterweiterung noch über Straßenzüge hinweg erlebbar sind. Insbesondere das Quartier rund um Gaisenberg-, Brenz- und Holzstraße zeichnet sich durch eine hohe Authentizität aus, weswegen das Quartier als Sachgesamtheit im Sinne des Denkmalschutzgesetzes qualifiziert wurde. Mit dem unlängst auf den Weg gebrachten und aktuell in Realisierung befindlichen Projekt Frauenstraße 124 wird unweit des vorliegenden Geltungsbereichs diesem besonderen städtebaulichen Anspruch für das Quartier Rechnung getragen. Bislang untergenutzte Grundstücke, wie etwa das benachbarte Tankstellengelände, sollen perspektivisch in diesem Sinne weiterentwickelt werden.

Das "Eden" auf dem Grundstück Karlstraße 71 existiert seit der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg als feste Größe des Ulmer Nachtlebens und hat sich über die Jahrzehnte einen gewissen Legendenstatus erworben. Diese Sonderstellung speiste sich aus der Verbindung der besonderen Nutzungen als Vergnügungsstätte in unterschiedlichen Schattierungen und der provisorisch anmutenden, vom städtebaulichen Umfeld stark abweichenden Lokalität. Ausschließlich aufgrund dieser besonderen Umstände bestand bislang keine Veranlassung, das an sich untergenutzte Grundstück als einen ein Planungserfordernis auslösenden städtebaulichen Missstand zu identifizieren.

Der Regelbetrieb als Vergnügungsstätte, zuletzt als Nachtclub/Kulturstätte mit Bar, wurde jedoch mittlerweile aufgegeben. Der Eigentümer des Grundstücks trägt sich mit dem Gedanken, das Objekt einer anderen Nutzung zuzuführen. Der Baurechtsbehörde liegt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung in ein Gebetshaus/eine Moschee vor. Dabei soll das Gebäude im Wesentlichen beibehalten und um zwei Minarette ergänzt werden. Konkrete Kontakte zu einer ortsansässigen Religionsgemeinschaft bzw. entsprechende Bedarfe örtlicher Gemeinden sind nicht bekannt.

Mit dem Verlust der besonderen, an diesen spezifischen Ort über Jahrzehnte gebundenen Nutzung stellt sich die Frage, inwieweit der Gebäudebestand mit einer gänzlich anderen Nutzung den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung standhalten kann oder nicht vielmehr mit der neuen Identität des Ortes auch neue städtebauliche Antworten gefordert sind. Es steht zu befürchten, dass sich auf dem Grundstück ein objektiver städtebaulicher Missstand verfestigen und dieser eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Strukturen im Sinne des historischen Quartiers dauerhaft behindern könnte.

Ziel dieses Verfahrens ist daher, neue städtebauliche Leitlinien für eine innerstädtische Wohnbebauung, ergänzt um sonstige, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zu schaffen und den städtebaulichen Maßstab des historischen Quartiers fortzuführen.

5.2. Geplante Nutzung/Planinhalt

Es ist vorgesehen, die Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als "Urbanes Gebiet (MU)" gemäß § 6 BauGB festzusetzen. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, diesen innerstädtischen, vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Standort quartiersgerecht fortzuführen. Die Konkretisierung und Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu den örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren definiert. Nach einer ersten städtebaulichen Analyse und unter der Berücksichtigung des bauhistorisch sensiblen

Kontextes wird sich der Festsetzungsrahmen in einem Annäherungsbereich an den gründerzeitlichen Bestand des Quartiers rund um Gaisenberg-, Brenz- und Holzstraße bewegen. Inwieweit der Festsetzungsrahmen für eine maßvolle Überhöhung der städtebaulich prägnanten Ecksituation geöffnet wird, ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert werden. Außerdem wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.