

Planbereich	Plan Nr.
<b>112</b>	<b>35</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## **Bebauungsplan**

**"Karlstraße 71"**

### **Begründung**

zum Bebauungsplan

Vorentwurf

Ulm, 25.10.2023

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche im Bestand" dar. Das vorliegende Verfahren soll die in diesem Bereich rechtsgültigen Bebauungspläne ersetzen. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans "Karlstraße 71" ist "Urbanes Gebiet (MU)" gemäß § 6a BauGB vorgesehen. Das Vorhaben kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Angaben zum Bestand

Der Planbereich befindet sich innerhalb der gründerzeitlich geprägten Oststadt. Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs ist umgeben von der Karlstraße im Südosten, der Gaisenbergstraße im Südwesten sowie hoch verdichteter Wohnbebauung auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken. Auf der gegenüberliegenden Seite der Karlstraße befinden sich die Seniorenresidenz Elisa sowie weitere gründerzeitliche Häuser in Blockrandbebauung mit gemischter Nutzung. Dominiert wird das Quartier von den beiden Türmen der nahen Pauluskirche.

Auf dem Grundstück selbst befindet sich seit der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg ein eingeschossiges Gebäude mit Nebenanlagen, welches seit jeher als Vergnügungsstätte und zuletzt als Club/Bar genutzt wurde ("Eden").

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 824/3 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit einer Gesamtgröße von ca. 488 m<sup>2</sup>.

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

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

Die Oststadt ist einer 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 diesbezüglich durch eine hohe Authentizität aus, weswegen der Bereich 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.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies umfasst im vorliegenden Fall insbesondere:

- die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in einem heimatgeschichtlich und denkmalpflegerisch bedeutsamen Kontext,
- die städtebauliche Ordnung mit Blick auf die Art und Intensität der Nutzungen in einem vorwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld.

## **4. Geplante Neuentwicklung**

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 all seinen 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 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/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. Art der Verfahrensbearbeitung**

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Grundfläche des Plangebiets beträgt weit weniger als die für die Anwendung des § 13a max. zulässige Größe von 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen aktuell nicht vor, die entsprechenden Belange werden im Zuge des Verfahrens aber noch vertieft werden. Der Bebauungsplan wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aufgrund des frühen Planungsstandes wird zunächst zusätzlich zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB/ §4 Abs. 2 BauGB) eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

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.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Örtliche Bauvorschriften**

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.

## **6.3. Erschließung und örtliche Verkehrsflächen**

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs ist über die bestehende Verkehrsfläche der Karlstraße und der Gaisenbergstraße erschlossen. Eine Ergänzung oder Neuordnung der örtlichen Erschließung wird absehbar nicht erforderlich sein.

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 488 m<sup>2</sup>.

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.