

Planbereich	Plan Nr.
141.2	26

Stadt Ulm    Stadtteil Westen  
Bebauungsplan „Söflinger Straße -Kässbohrerstraße“

## Begründung

## Vorentwurf

Ulm, 14.03.2016

Bearbeitung:  
Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „gewerbliche Bauflächen (Bestand)“ dar.

Im Umfeld und städtebaulichen Kontext der Plangebietsfläche stellt der Flächennutzungsplan direkt angrenzend im Norden und Westen Fläche für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung Verkehrsbetriebe dar. Darüber hinaus stellt er weiter im Westen Mischgebietsnutzungen dar, gleichfalls im Süden, wobei hier Wohnnutzungen bei Weitem überwiegen. Im Osten ist gewerbliche Baufläche im Bestand abgebildet.

Städtebaulich-historischer Hintergrund dieser Darstellungen ist die Heterogenität des Stadtteils Weststadt mit einem Neben- und Miteinander diverser Nutzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13 a Abs. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Auf die übergeordneten, nachfolgend näher erläuterten Planungsziele wird verwiesen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

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 Punkt 4.1), 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 qualitätvolle 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.

In dem Plangebiet bestehen aufgrund der geplanten, konkurrierenden 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.

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 sind. 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. Damit kann ein weiterer Baustein für die Entwicklung und Stärkung der Weststadt als innenstadtnahes, gemischt genutztes Wohnquartier im Bereich nördlich der Söflinger Straße entwickelt werden. Erst im Herbst 2015 wurde ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen, der am Ende der Kässbohrer Straße auf einem ehemals überwiegend gewerblich genutzten Areal den Umbau und die Neuerrichtung von Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung und untergeordneter Geschäfts, Büro- und kleingewerblicher Nutzungen vorsieht. Weiter östlich von diesem Vorhaben entstand 2013/ 2014 an der Engelbergstraße eine Wohnanlage auf einer gewerblichen Konversionsfläche.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um das Plangebiet als gemischt genutztes Gebiet mit hohem Wohnanteil zu entwickeln.

### 3. Angaben zur Lage und zum Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zwischen der Ulmer Innenstadt und Ulm-Söflingen gelegenen Stadtteil "Weststadt", an der Ecke Söflinger Straße - Kässbohrerstrasse.

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.

Die Weststadt entstand im Zusammenhang mit der Industrialisierung der Stadt im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Die Struktur ist von einem Neben- und Miteinander von gewerblich genutzten Quartieren und Wohnbauquartieren geprägt. Seit den letzten Jahrzehnten vollzieht sich ein Wandel in der Weststadt durch klein- und großflächige Konversionen ehemals rein gewerblich genutzter Areale in gemischt genutzte Quartiere.

Das im Geltungsbereich liegende 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.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung gestaltet sich wie folgt:

- Im Norden und Westen grenzt das Betriebsareal der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) an. Nördlich des Plangebietes befinden sich offene und geschlossene eingeschossige Hallenbauten für die Betriebsfahrzeuge. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz der SWU, wobei der Bereich, unmittelbar an der Söflinger Straße gelegen, derzeit unbebaut ist. Hier besteht ein qualifizierter Bebauungsplan, der eine geschlossene Bebauung in Fortführung der

Wohnbebauung Söflinger Straße 134 – 138 vorsieht. Neben Gemeinbedarfsnutzungen nach § 9 Abs. 5 BauNVO sind als Ausnahme Nutzungsarten nach § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

- Südlich der Söflinger Straße befinden sich Geschosswohnungsbauten, zum großen Teil im Bestand von Wohnungsbaugesellschaften.
- Östlich der Kässbohrerstraße befindet sich das ehemalige AEG-Telefunken Röhrenwerk. Der ehemalige Produktionsstandort ist heute ein Gewerbepark mit mehr als 40 Unternehmen diverser Branchen von Softwareunternehmen, Elektronikherstellern, Forschungs- und Laboreinrichtungen sowie verschiedenen Dienstleistungsunternehmen bis hin zur Kriminalpolizeidirektion Ulm.
- Die Kässbohrerstraße stellt neben der Lindenstraße eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung, gerade für die Bewohnerschaft der Söflinger Straße zum ca. 300m nördlich gelegenen Naherholungsraum „Blauinsel“, welcher mit erheblichen kommunalen Mitteln in den letzten Jahren aufgewertet wurde, und dem dort befindlichen Jugendhaus dar.
- Auf dem direkt an die Kässbohrerstraße 9 angrenzenden Grundstück Kässbohrerstraße 13 befinden sich Bildungseinrichtungen des Beruflichen Fortbildungszentrums der Bayerischen Wirtschaft und der Gesellschaft zur Förderung beruflicher und sozialer Integration. In der Lindenstraße 31/1 liegt die freie evangelische Schule. Eine Kindertagesstätte befindet sich im Jugendhaus auf der Blauinsel.

Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere auch an die Straßenbahnlinie 1, über den nahegelegenen Theodor-Heuss-Platz angebunden.

## **4. Übergeordnete Planungsziele**

### **4.1 Sanierungsgebiet**

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

Mit der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Weststadt II" gemäß § 142 BauGB wurden am 16.11.2011 die im Plangebiet liegenden Grundstücke in das Sanierungsgebiet (ehemals Sanierungsgebiet Weststadt – Soziale Stadt) mit aufgenommen, da in dem Bereich städtebauliche Missstände vorliegen, die durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen.

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.

## 4.2 Vergnügungstättenkonzept

Am 26.02.2013 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Baurecht des Gemeinderates der Stadt Ulm das Vergnügungstättenkonzept für Ulm beschlossen. Die Verwaltung wurde zugleich beauftragt, die Konzeption durch entsprechende Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Discotheken wurden gutachterlich zwei Zulässigkeitsbereiche definiert. Zum Einen sind dies im Innenstadtbereich die strukturstarke Lagen um die Bahnhofs- und Hirschstraße, wobei eine vertikale Gliederung festgelegt wurde und zum Anderen der Bereich der Blaubeurer Straße. Zudem wurde für Discotheken für den übrigen Stadtbereich definiert, dass diese ausnahmsweise in sich hierfür eignenden Kerngebiete zulässig sind.

Im Gutachten zum Vergnügungstättenkonzept von Dr. Acocella wurde der Standort Kässbohrerstraße 9 erfasst und Konfliktpotential ermittelt. Dieses besteht bezüglich der Gefahr einer Konzentration von Vergnügungstätten in der Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie bodenrechtliche Spannungen bezüglich angrenzender gewerblicher Flächen. Außerdem wird eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeit des Stadtteilzentrums gesehen.

## 5. Planinhalt und Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

### 5.1 Planinhalt - Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1656, 1656/ 1, 1656/ 2, 1656/ 3, 1657 und ein Teilbereich von 1664 (Kässbohrerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Für den genannten Geltungsbereich 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 Hinblick auf eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist es notwendig, den Gebietscharakter festzusetzen. Entsprechend der unter Punkt 2 und 4 aufgeführten Planungsziele wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Bau-nutzungsverordnung (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
- Vergnügungstätten i. S. v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie sonstige Vergnügungstätten 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 unzulässig sind.

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

## 5.2 Planinhalt -Begründung

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht mit dem Ziel eines gemischt genutzten Quartiers an dieser Stelle vereinbar.

Für Gartenbaubetriebe ist der Planbereich gänzlich ungeeignet. Für heute übliche 24-Stunden-Betriebe von Tankstellen und Vergnügungsstätten bestehen in der Innenstadt bzw. in sonstigen städtischen Lagen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm, welches der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgewiesen. Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe stellen wegen der typischerweise damit verbundenen Auswirkungen („milieubedingte Unruhe“) eine das Wohnen wesentlich störende Nutzung dar.

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.

## 5.3 Aufstellungsverfahren / Anwendung Eingriffsregelung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), wobei eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen ist (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauBG). Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet ca. 7.832 m<sup>2</sup>).

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist daher nicht erforderlich. Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 6. Ergänzung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Bereichen durch den Textbebauungsplan überlagert. Die durch den neuen Bebauungsplan nicht betroffenen Festsetzungen in den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bleiben unverändert gültig. Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- 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

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

Flächenbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich : ca. 7.832 m<sup>2</sup>

Kostenangaben:

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.