Anlage 3 zu SUN 006/23
Anlage 3 zu GD 238/23

Stadt Ulm

ulm

Begründung zur Satzung
über ein besonderes Vorkaufrecht gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Magirusstraße - Einsteinstraße (ehem. Iveco Brandschutz-Gelände) in Ulm - Söflingen

Bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der Ulmer Weststadt wurden seit den 1990er Jahren zahlreiche brachgefallene Gewerbeflächen und -gebäude an der Magirusstraße, der Söflinger Straße und der Einsteinstraße restrukturiert, wobei ein Schwerpunkt bislang auf der Entwicklung von Wohnnutzung lag. Im Unterschied zu den Entwicklungen etwa auf dem Gelände der ehemaligen Münsterbrauerei, dem Hörz- oder dem Gummi-Welz-Areal eignet sich das ehemalige Iveco-Brandschutz-Gelände angesichts der Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Fernwärme Ulm GmbH und zu weiteren gewerblichen Arealen an der Einsteinstraße sowie der Begrenzung durch zwei Haupterschließungsstraßen nur sehr eingeschränkt für Wohnungsbau.

Auf der anderen Seite werden mit dem fortschreitenden Ausbau des SciencePark III am Ulmer Eselsberg die städtischen Grundstücksreserven in Ulm für Forschung und Entwicklung in absehbarer Zeit aufgebraucht sein. Infolgedessen rückt die Ulmer Weststadt in den Fokus für die Ansiedlung von Firmen vorgenannter Branche. In der Weststadt gibt es auch heute schon Technologiezentren wie etwa den Technologiepark an der Söflinger Straße (ehemaliges Telefunken-Gelände) oder das Hensoldt-Areal zwischen Wörthstraße und Sedanstraße (ehemals EADS), die sich am Standort aus vormaligen Industriebetrieben entwickelt haben. Mit der Ansiedelung weiterer Betriebe aus Forschung und Entwicklung soll an diese Tradition angeknüpft und die für die Weststadt typische Mischung aus Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt und an modernen Ansprüchen neu ausgerichtet werden.

Aufgrund seiner Lage und Flächengröße bietet das brachliegende, ehemalige Iveco-Brandschutz-Gelände mit ca. 4 ha ein hohes Potential zur Ansiedlung gerade solcher Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die größere, zusammenhängende Flächen benötigen.

Für das Gelände im Bereich zwischen Magirusstraße, Einsteinstraße, Blaukanal und Blau werden daher folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Ansiedelung vorrangig von Einrichtungen für Forschung und Entwicklung
- Ergänzung durch Wohnnutzung lediglich in untergeordnetem Maße entlang der Wasserläufe (Blau/Blaukanal)
- Sicherung der öffentlichen Erschließung und Vernetzung des Areals mit den umgebenden Stadträumen
- Erweiterung der Freiräume entlang Blau und Blaukanal, Stärkung und Vernetzung der Grünräume.