

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	18.10.2010		
Geschäftszeichen	SUB III/Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2010	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 434/10	
Betreff:	Städtebauliche Neuordnung des Quartiers zwischen Zinglerstraße und Ehinger Straße 1. Rahmenplan Zinglerstraße - Bismarckring - Ehinger Straße		
Anlagen:	1 Rahmenplan Ehinger Straße	(Anlage 1)	

Antrag:

1. Dem Rahmenplan „Zinglerstraße – Bismarckring – Ehinger Straße“ vom Oktober 2010 zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,OB	Gemeinderats:
	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung entlang der Ehinger Straße wurde ein Rahmenplan entwickelt. Anlass ist ein Vorhaben auf dem Flurstück 545, Ehinger Straße 11 (ehem. Daiber-Areal). Dort soll ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

2. Umgriff des Rahmenplans

Der räumliche Umgriff umfasst die Baublöcke im Bereich der Ehinger Straße zwischen Neuer Straße im Nordwesten, Bismarckring im Südwesten, Zinglerstraße im Südosten und den Gleisanlagen im Nordosten.

3. Sachverhalt

3.1. Anlass

Nach der Insolvenz des ursprünglichen Vorhabenträgers hat die Fa. MS Immo Ulm GmbH & Co.KG das geplante Projekt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Daiber übernommen und will dieses nun mit geringfügigen Änderungen umsetzen. Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits im November 2008 eröffnet; der Auslegungsbeschluss folgte am 17.02.2009 (vgl. GD 049/09, Niederschrift § 44). Aus dieser Sitzung des Fachbereichsausschusses erging an die Verwaltung der Auftrag, zur nächsten Behandlung des Projektes im Ausschuss einen Rahmenplan für das anschließende Quartier zwischen Bahnanlagen und Bismarckring vorzulegen und auf diese Weise die städtebauliche Einfügung des Projektes aufzuzeigen. Nach einer längeren Verfahrensunterbrechung infolge des Wechsels in der Projektträgerschaft wird diesem Auftrag hiermit entsprochen.

3.2. Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich im Gürtel zwischen der historischen Kernstadt und den Anlagen der ehemaligen Bundesfestung. Das Quartier ist gründerzeitlich geprägt; Blockrandbebauung bestimmt die städtebauliche Struktur. Insbesondere an der Zinglerstraße und der Schillerstraße befindet sich eine Reihe repräsentativer Stadthäuser aus dieser Zeit. Die gründerzeitliche Bebauung bricht zur Ehinger Straße bzw. zum Ehingertorplatz ab. Hier befinden sich vorwiegend gewerbliche Areale.

Das Quartier ist stark verkehrsbelastet: mit der Neuen Straße, dem Bismarckring, der Zinglerstraße sowie den Bahnanlagen ist das Quartier zu allen Seiten von hochfrequentierten Verkehrsachsen umschlossen. Zudem befindet sich mit dem Ehingertorplatz innerhalb des Planungsumgriffs einer der wichtigen ÖPNV-Umsteigepunkte.

3.3. Defizite

Städtebauliche Missstände herrschen vorwiegend im Bereich der gewerblichen Flächen an der Ehinger Straße bzw. am Ehingertorplatz: Im Nordosten unmittelbar an den Bahnanlagen befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Daiber. Dieses liegt seit

Jahren brach, die Gebäudesubstanz auf dem Grundstück ist mit Ausnahme des bereits umgenutzten Gebäudes im rückwärtigen Bereich (Ehinger Straße 13) nicht erhaltenswert.

Südwestlich daran anschließend befindet sich ein großer Gewerbehof. In den Hallen und Gebäuden um den zentralen Parkplatz haben sich Einzelhandelsfilialisten, eine Discothek, ein Sportstudio, eine Tanzschule und weitere Dienstleistungen angesiedelt. Dieses sogenannte „Einkaufszentrum Ehinger Tor“ hat den Charakter einer provisorischen Zwischennutzung und ist heute dringend entwicklungsbedürftig. Die Bausubstanz ist der Zentralität des Standorts in Nutzungsdichte und baulicher Qualität nicht angemessen.

Der Baublock, der jenseits der Schillerstraße anschließt, wird nach Südwesten und Südosten von stattlichen Bürgerhäusern der Gründerzeit, nach Nordwesten dagegen lediglich von zweigeschossigen Werkstattgebäuden (ehemals Fa. Scheffler) begrenzt. Diese niedrige Bebauung wird weder in Hinblick auf die Art der Nutzung noch in Hinblick auf das Maß der Nutzung dem urbanen Charakter und der hohen Frequentierung am Ehingertorplatz gerecht.

Die Freiräume im Quartier sind durch das hohe Verkehrsaufkommen belastet. Als Folge des hohen Parkdrucks im Quartier ist die Nutzung der Fußwege in der Schillerstraße und in der Ehinger Straße durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt. Die Ehinger Straße endet im Nordosten in einer Sackgasse; eine Anbindung an die Unterführung unter den Gleisen fehlt bislang. Geordnete Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die Blockinnenbereiche sind reine Funktionsräume (Andienung, Parken) und leisten keinen Beitrag für ein positives Wohnumfeld.

3.4. Rahmenplanung

Städtebau

Die gründerzeitliche Blockstruktur soll erhalten bzw. ergänzt werden, d.h. Neubauten werden auf der Grundstücksgrenze errichtet. Eine Ausnahme bildet die Bebauung südöstlich des Ehingertorplatzes: Der neue Baukörper soll - abweichend vom schrägen Verlauf der Grundstücksgrenze - rechtwinklig zum Ehinger Tor und parallel zur dominanten Platzüberdachung errichtet werden. Auf diese Weise soll der ÖPNV-Knoten eine neue, räumlich erfahrbare Fassung erhalten. Zugleich entsteht durch das Abrücken von der Grundstücksgrenze eine ausreichend dimensionierte Freifläche einerseits als Vorzone für spätere Einzelhandelsnutzungen, andererseits zur Unterbringung einer Haltestelle. An der Ecke Schillerstraße/Ehingertorplatz soll ein profilübergreifendes Punkthaus mit acht Geschossen entstehen. Dieses überschiebt mit seinen Obergeschossen den öffentlichen Raum und markiert den östlichen Abschluss des bislang unzureichend gefassten Platzes.

Die Gebäudehöhe im Blockrand orientiert sich am Bestand: sechs Vollgeschosse nach heutigem Maßstab entsprechen in etwa vier bis fünf gründerzeitliche Geschossen zuzüglich Sockelgeschoss und Dachaufbauten. Davon weichen lediglich das erwähnte Punkthaus (acht Vollgeschosse) an der Ecke Schillerstraße/Ehingertorplatz sowie die zum Bahngelände orientierte Bebauung auf dem Daiber-Areal (sieben Vollgeschosse) ab.

Die Baukörper im Blockinnenbereich ordnen sich der Höhe an den Blockkanten unter. Im Unterschied zu den klaren Kanten der Blockrandbebauung kann die Höhe und räumlicher Zuordnung der Baukörper in den Blockinnenbereichen stärker differenziert und auf die konkreten Nutzungen abgestimmt werden.

Zwischen der Ehinger Straße und der Neuen Straße, quasi vor dem eigentlichen Blockrand, soll anstelle des stadträumlich unbefriedigenden 2-geschossigen Gebäudes (Sparkasse) ein architektonisch markanter Baukörper für eine Sondernutzung entstehen.

Nutzung

Angesichts der hohen Belastung des Quartiers durch Verkehrslärm werden an den Blockrändern vorwiegend Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt. Einzelhandel soll aus dem Blockinneren an die hoch frequentierten Lagen am Ehinger Tor verlagert werden. Für weniger belastete Bereiche, etwa innerhalb der Baublöcke oder in den oberen Geschossen der Gebäude am Ehingertorplatz, wird Wohnnutzung angestrebt.

Erschließung

Die Ehinger Straße ist wegen ihrer geringen Breite und der ungünstigen Lage am Quartiersrand auf Dauer nicht in der Lage, die Erschließungsfunktion für das wachsende Quartier aufzunehmen. Parallel zur Ehinger Straße soll daher eine Erschließungsachse entstehen, über die zukünftig Tiefgaragen und oberirdische Parkplätze angefahren werden können und die Andienung der Gebäude abgewickelt wird.

Die Ehinger Straße soll in einen Verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt und über eine Treppenanlage mit der Unterführung unter den Gleisanlagen verbunden werden. Auf diese Weise wird die Fußwegebeziehung zwischen dem Ehinger Tor und der Innenstadt qualitativ wesentlich verbessert.

Die Schillerstraße ist heute für den tatsächlich anfallenden Verkehr im Abschnitt zwischen der Neuen Straße und der Zinglerstraße zu groß dimensioniert. Hier besteht Potenzial, einen Fahrstreifen etwa zugunsten eines Fahrradweges zwischen Donau und Dichterviertel aufzugeben.

Freiflächen

Die Ehinger Straße soll in einen Verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden. Dabei sollen Bordsteine entfernt und angrenzenden Freiflächen in die Gestaltung einbezogen werden. Der Ehingertorplatz soll gestalterisch bis an die neue Kante der südlich angrenzenden Gebäude erweitert werden.

Parkplätze entlang der neuen Erschließungsachse werden mit Bäumen überstellt. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollen an den Rückseiten der Blockränder möglichst zusammenhängende, entsiegelte Bereiche entstehen.

3.5. Nächste Schritte

Als erster Baustein wird das Vorhaben der Fa. MS Immo Ulm GmbH & Co.KG auf dem Daiber-Areal inklusive des Treppenabgangs von der Ehinger Straße zur Neuen Straße realisiert werden. Baubeginn soll im Frühjahr 2011 sein. Die Erschließung des Objekts wird so lange weiter über die Ehinger Straße erfolgen, bis bauliche Entwicklungen auf dem Nachbargrundstück eine Umsetzung des Rahmenplans ermöglichen.

Für die Umsetzung der übrigen Bausteine kann derzeit kein konkreter Zeithorizont abgesteckt werden. Die Verwaltung steht allerdings in Kontakt mit den verschiedenen Grundstückseigentümern. Erste Gesprächsergebnisse mit den Eigentümern des Einkaufszentrums am Ehinger Tor haben bereits Eingang in die vorliegende Rahmenplanung gefunden.

3.6. Kosten

Die Bausteine des Rahmenplans befinden sich auf privatem Grund, die Projektentwicklung muss privat finanziert werden. Die Stadt Ulm hat bei der Umsetzung des Rahmenplans gegebenenfalls Anpassungsarbeiten der öffentlichen Infrastruktur, wie etwa der Umbau der Ehinger Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich oder die Einrichtung von Radwegen und Fußgängerüberwegen, zu tragen.

