



| | | | |
|------------------|---|-----------------------|------------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 05.04.2011 | | |
| Geschäftszeichen | SUB | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 03.05.2011 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 154/11 |
| Betreff: | Neuordnung des Quartiers zwischen "Frauenstraße - Neue Straße - Schlegelgasse" - Rahmenplan "Frauenstraße - Neue Straße - Schlegelgasse" | | |
| Anlagen: | 1 Rahmenplan „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“ | | (Anlage 1) |

Antrag:

1. Dem Rahmenplan „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“ vom April 2011 wird zugestimmt.

Jescheck

| | |
|---------------------------|--|
| Genehmigt: | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| <u>BM 3,C 3,LI,OB,VGV</u> | Eingang OB/G _____ |
| _____ | Versand an GR _____ |
| _____ | Niederschrift § _____ |
| _____ | Anlage Nr. _____ |

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Baublock zwischen Frauenstraße, Neue Straße, Schlegelgasse und Schuhhausgasse wurde ein Rahmenplan entwickelt. Anlass ist ein Vorhaben auf dem Flurstück 26/18, Frauenstraße 1 (ehem. Sparkassenversicherung). Dort soll ein neues Geschäfts- und Wohnhaus errichtet werden.

2. Umgriff des Rahmenplans

Der räumliche Umgriff umfasst den Baublock im Bereich zwischen Frauenstraße, Neue Straße, Schlegelgasse und Schuhhausgasse sowie die gegenüberliegenden Raumkanten an Schlegel- und Schuhhausgasse.

3. Sachverhalt

3.1. Anlass

Die Sparkassenversicherung hat ihre Immobilie Frauenstraße 1 an die ACTIV-GROUP (ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Schemmerhofen) veräußert. Die neue Eigentümerin beabsichtigt, die leerstehenden und stark sanierungsbedürftigen Gebäude aus den 50er-Jahren abzubauen und auf dem Grundstück ein neues Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Auf Veranlassung der Stadt hat die ACTIV-IMMOBILIEN GmbH in Zusammenarbeit mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht im Juni/Juli 2010 ein Gutachterverfahren durchgeführt (vgl. Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt in der Sitzung vom 08.06.2010, GD 223/10). Um sicherzustellen, dass der zur Weiterbearbeitung ausgewählte Entwurf des Architekturbüros Braunger/Wörtz mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Quartiers einher geht, wurde ein Rahmenplan für den gesamten Baublock und die gegenüberliegenden Raumkanten entwickelt.

3.2. Ausgangslage

Der Planbereich befindet sich am östlichen Rand der Neuen Mitte. Der Baublock bildet das Gelenk zwischen Donaustraße, Neue Straße und Frauenstraße. Mit dem Wiederaufbau der 50er- und 60er-Jahre wurde der Eingang in die Frauenstraße räumlich aufgeweitet, um die verkehrstechnische Anbindung der Donaustraße an die Frauenstraße zu verbessern – mit der Folge, dass sich dieser Ort entgegen seiner Lage im ansonsten kleinteiligen Stadtgefüge heute als verkehrsdominierte, räumlich schlecht gefasste Kreuzung darstellt. Die bestehende Nachkriegsbebauung an der Ecke Neue Straße/Frauenstraße wird der Bedeutung des Ortes als stadträumliches Gelenk nicht gerecht.

Die Studie „Hohe Häuser in Ulm“ (vgl. Sitzung des Fachbereichsausschusses vom 31.03.2009, GD 132/09) hat die westliche Ecke des Einmündungsbereichs Frauenstraße/Neue Straße als Standort für ein profilüberragendes Gebäude ausgewiesen. Die besondere planerische Herausforderung besteht darin, einerseits die Funktion des Grundstücks als wichtiges stadträumliches Gelenk herauszuarbeiten, andererseits die Neubebauung behutsam in das städtebauliche Ensemble einzufügen.

Ein Verkehrsgutachten des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahr 2010 hat gezeigt, dass die Verkehrsfläche in der Frauenstraße im Bereich des Knoten un-

ter Verzicht auf die Linksabbiegesbeziehung in die Neue Straße um eine Fahrspur verringert werden kann. Demzufolge wird nun der westliche Bereich der Frauenstraße zugunsten des Baufeldes auf zwei Fahrspuren reduziert, so dass eine Busspur und eine Spur für den motorisierten Individualverkehr bestehen bleiben. Die gewonnene Fläche kann zur Überbauung bereitgestellt werden.

3.3. Grundzüge der Planung

- Der Straßenraum der Frauenstraße wird auf einen dem historischen Kontext angemesseneren Querschnitt verengt; der Gehweg wird mit Arkaden überstellt.
- Im Gelenkpunkt zwischen Donaustraße, Neue Straße und Frauenstraße wird ein profilübergreifendes Eckgebäude errichtet mit Auskragung in den Straßenraum.
- Die Bauflucht an der Schuhhausgasse wird geschlossen, der Gassenquerschnitt entsprechend verringert.
- Die Häuser erhalten generell Satteldächer mit einer Dachneigung $> 50^\circ$. Davon ausgenommen ist der profilübergreifende Sonderbaukörper an der südöstlichen Ecke des Baublocks.
- Der Baublock wird zweigeschossig komplett überbaut. Eine Hofbildung ist angesichts der geringen Blockgröße nicht möglich.
- Die Gebäude an der Neuen Straße im Fluchtpunkt der Donaustraße orientieren sich giebelständig zum Straßenraum.
- Generell gelten maximal 5 Vollgeschosse; das profilübergreifende Eckgebäude erhält 7 Vollgeschosse.