



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.06.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 289/12

Betreff: Entwicklung des Quartiers Magirusstraße/Einsteinstraße (IVECO Brandschutz-Gelände)
- Beschluss zum weiteren Vorgehen -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Übersichtsplan Flächenkonversionen im Bereich Einsteinstraße – Magirusstraße – Söflinger Straße (Anlage 2)
 - 1 Beschlussvorlage Bebauungsplan (Anlage 3)

Antrag:

1. Den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm (Anlage 3) zur Kenntnis zu nehmen.
2. Einen städtebaulichen Rahmenplan im Dialog mit der Bürgerschaft zu entwickeln.
3. Nach Konkretisierung des Rahmenplans einen städtebaulichen Planungswettbewerb vorzubereiten.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die industrielle Nutzung auf dem Iveco -Brandschutzgelände ist aufgegeben.

Das Gelände gehört zum Geschäftsbereich des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm (SUN). Um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll am 10.07.2012 der Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan gefasst werden (Anlage 3).

Das Areal (Anlage 1) mit einer Flächengröße von ca. 4 ha befindet sich westlich der Ulmer Innenstadt und nord-östlich des Ortskerns von Söflingen zwischen Blau, Magirusstraße, Einsteinstraße und Blaukanal. Es soll zu einem lebendigen Stadtquartier mit folgenden Zielvorstellungen entwickelt werden:

- Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie
- Sicherung der öffentlichen Erschließung,
- Erweiterung der Freiräume entlang Blau und Blaukanal,
- Vernetzung des Areals mit den umgebenden Stadträumen.

Diese Entwicklungsziele sollen in einem öffentlichen Dialogprozess diskutiert werden. Am Ende der ersten Phase des Dialogs soll ein städtebaulicher Rahmenplan stehen, auf dessen Grundlage ein Planungswettbewerb ausgeschrieben werden soll.

2. Stadterneuerung in der Weststadt und Söflingen

Im Bereich der Ulmer Weststadt wurden seit den 90er Jahren, bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, zahlreiche brachgefallene Gewerbeflächen und -gebäude an der Magirusstraße, Söflinger Straße und Einsteinstraße um- und wiedergenutzt und zu lebendigen Quartieren mit gemischten Nutzungen umgestaltet, wie das Steiger-Deschler-Areal, das Brauerviertel und das Hörz-Areal.

Das Iveco-Brandschutzgelände liegt mitten im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Einsteinstraße/ Magirusstraße (Anlage 2).

Westlich des Areals befindet sich das Sanierungsgebiet „Magirus II“. Mittelpunkt des aus einer Industriebrache entwickelten gemischt genutzten Stadtquartiers ist das historische Fabrikgebäude „stadtrehal“, welches sukzessiv in hochwertige Einheiten für Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe umgewandelt wurde.

Eine weitere Konversion steht südlich der Einsteinstraße an. Am 18.10.2011 wurde vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt ein Rahmenplan für das Quartier zwischen der Söflinger Straße, Magirusstraße und Griesgasse (GD 342/11) beschlossen, der die Entwicklung des Geländes ebenfalls zu einem gemischt genutzten Stadtquartier vorsieht.

3. Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 160/65 aus dem Jahr 1956 setzt gewerbliche Nutzung fest. Eine differenzierte Festlegung der Nutzungen war bisher nicht notwendig, da das Grundstück seit Jahrzehnten von Iveco (Magirus) industriell genutzt wurde. Der Bebauungsplan stammt aus der Zeit vor der Einführung der Baunutzungsverordnung. Demnach wären alle

gewerblichen Nutzungen zulässig, die sich entsprechend § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit dem bestehenden Baurecht kann keine geordnete Entwicklung, hin zu einem gemischten Quartier aus Wohnen und Arbeiten, erfolgen. Daher wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die weitere Konkretisierung soll nach Erstellung eines Rahmenplans mit intensiver Bürgerbeteiligung und einem Planungswettbewerb erfolgen.

4. Städtebauliche Ziele für den Rahmenplan

Nutzungsstruktur

Für das Areal soll ein vielfältiges Nutzungsspektrum aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie entwickelt werden. Einzelhandel soll ausnahmsweise zulässig sein, insofern er die Stadtteilzentren und die Innenstadt nicht beeinträchtigt. Großflächiger Einzelhandel soll nicht zulässig sein.

Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe gehören nicht zu der Nutzungsmischung, da sie der beabsichtigten Quartiersentwicklung entgegenstehen.

Stadträumliche Einbindung

Das Gelände soll zu den umgebenden Stadträumen geöffnet und mit ihnen vernetzt werden.

Freiräume und Grünbereiche

Die Uferbereiche der Blau im Norden und des Blaukanals im Westen, an welche Gebäude und versiegelte Flächen unmittelbar heranreichen, sind unzugänglich und nicht erlebbar. Dabei handelt es sich um geschützte Grünbestände gemäß der Satzung des Bürgermeisteramtes Ulm vom 01.02.1985.

Die im „Blaukonzept“ von 1989 formulierten Ziele sind heute noch gültig. Entlang des Blaufufers ist in Anlehnung an die Bereiche nördlich der Fernwärme Ulm und des „stadtreals“ das Begleitgrün aufzuweiten. Die Flächen sind zu entsiegeln, zu begrünen und öffentlich zugänglich zu gestalten. Ebenso soll der Uferbereich des Blaukanals entsiegelt und wesentlich aufgeweitet werden.

Neue Platz- und Straßenräume sind ebenso wie die Baugrundstücksflächen zu durchgrünen.

Erschließung/ Verkehr

Die übergeordnete Erschließung für das Gebiet bilden die Einsteinstraße und Magirusstraße, deren Verkehrslärm die Quartiersränder belastet.

Das neue Quartier benötigt, ähnlich wie das „stadtreal“, eine öffentliche, innere Erschließung, die an die Einsteinstraße und Magirusstraße anknüpfen kann. Fuß- und Radwege durch das Gebiet und entlang der Uferzonen müssen geschaffen und mit dem umgebenden Wegenetz verknüpft werden. Eine Verbindung zum „stadtreal“ soll langfristig geschaffen werden.

Platz- und Straßenräume sind qualitativ und quantitativ hochwertig zu gestalten.

In Weiterführung des Rahmenplans „Söflinger Straße – Magirusstraße – Griesgasse“ (GD 342/11) soll die Magirusstraße mehr Attraktivität und städtischen Charakter erhalten und durch eine Grünachse an Qualität gewinnen. Unter diesen Gesichtspunkten soll auch die Einsteinstraße betrachtet werden.

5. Öffentlicher Dialog

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form eines ganzheitlichen Kommunikations- und Dialogprozesses mit unterschiedlichen Beteiligungsmodellen in mehreren Dialogphasen wie Bürgerversammlung, Bürgerwerkstatt und Rundem Tisch erfolgen. In der ersten Dialogphase werden die städtebaulichen Ziele mit den Bürgerinnen und Bürgern, der RPG Weststadt und dem Vorstadtverein Söflingen intensiv diskutiert. Deren Ergebnisse fließen in eine Rahmenplanung ein, die die Grundlage für eine weitere Dialogphase bilden wird.

6. Planungsalternativen

Die Gebietsentwicklung bedarf einer Gesamtkonzeption. Aufgrund der Lage und Größe des Gebietes muss ein städtebaulicher Planungswettbewerb ausgeschrieben werden, um aus vielfältigen Ansätzen die beste Lösung zu erhalten. Der Rahmenplan bildet dafür die Grundlage.

7. Zeitschiene

Dialogprozess	2012/ 2013
Rahmenplan	2014
Städtebaulicher Wettbewerb:	2015