



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.03.2023		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.03.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 088/23

Betreff: Blau.Quartier - Mitte, West
- Zustimmung zu den Inhalten der Auslobung zu einem nichtoffenen
zweiphasigen, kooperativen Gutachterverfahren -

Anlagen: 1 Plangebiet Blau.Quartier - Mitte, West (2. BA) (Anlage 1)

Antrag:

Den Inhalten der Auslobung des Gutachterverfahrens für den 2. Bauabschnitt des Blau.Quartiers (Bereich Mitte, West) zuzustimmen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Handelsstandort Blautal-Center steht vor einer grundlegenden Transformation. Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin Blautal Grundstück GmbH, Berlin plant die gesamte Grundstücksfläche von ca. 6,6 ha in ein belebtes Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -konzepten aus Gewerbe, Handel, Wohnen, sozialen und kulturellen Einrichtungen, Praxen und Freizeiteinrichtungen mit integrierten Mobilitätskonzepten umzubauen. Aufgrund der Größe und Komplexität muss die Entwicklung des Areals stufenweise erfolgen. Anvisiert ist ein Zeitraum von ca. 10 Jahren.

Für einen ersten Bauabschnitt im Osten des Grundstücks wurde nach dem Grundsatzbeschluss im Gemeinderat im März 2022 ein Werkstattverfahren mit dem von der Vorhabenträgerin beauftragten Architekturbüro Maas & Partner, dem Vorsitzenden des Ulmer Gestaltungsbeirates Prof. Lorenzen sowie der Verwaltung durchgeführt. Aktuell steht die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bauabschnitt Ost an.

Seit Anfang des Jahres hat die Vorhabenträgerin gemeinsam mit der Verwaltung unter Hinzuziehung des Architekturbüros Faltin+Sattler die Auslobung für ein kooperatives Gutachterverfahren zur Entwicklung eines Masterplans für den Bereich Mitte/West vorbereitet. Der städtebauliche Masterplan soll die Grundlage für die nachfolgende Bauleitplanung einzelner Bauabschnitte bilden.

2. Bisherige/geplante Beschlüsse

- Gemeinderat am 22.03.2022 (GD 032/22) - Grundsatzbeschluss Blautalcenter
- Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm am 22.07.2022

geplant:

- Fachbereichsausschuss StBU am 28.03.2023 (GD 057/23) - Empfehlung an den SUN zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost"
- Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm am 30.03.2023 - Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost" und zur frühzeitigen Beteiligung

3. Städtebauliche Situation

Das Gesamtareal mit rund 6,6 ha befindet sich an der Blaubeurer Straße 95 (Flurstück Nr. 314) und liegt südlich der ost-west-gerichteten Hauptverkehrsachse Blaubeurer Straße. Es erstreckt sich von der Jägerstraße bis zur Magirusstraße. Im Süden schließen die uferbegleitenden Grünflächen der Blau an. Das Bestandsgebäude umfasst rund 44.500 m² BGF und ist vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Das Grundstück ist bisher über zwei Zufahrten von der Blaubeurer Straße und der Magirusstraße aus erschlossen.

Als "Initialzündung" wird auf einer Fläche von rund 2 ha zunächst im Osten des Areals ein erster Baustein entwickelt (auf GD 057/23 wird verwiesen). Daraufaufgehend soll auch die westlich angrenzende Bausubstanz transformiert und in weiteren Bauabschnitten nach und nach entwickelt werden.

4. Kooperatives Gutachterverfahren für das Blau.Quartier - Mitte, West (2.BA)

4.1. Verfahren

4.1.1. Verfahrensart

Die Vorhabenträgerin als Ausloberin plant in enger Abstimmung mit der Verwaltung ein nichtoffenes, zweiphasiges, kooperatives Gutachterverfahren mit maximal 4 Planungsteams – jeweils Architekt/innen mit Landschaftsarchitekt/innen. Die Abgabe der Leistungen erfolgt aufgrund der Komplexität der Anforderungen an das Projekt nicht anonym. Teil des Verfahrens sind Einzelpräsentationen vor der Jury (Fachexpert/innen extern und aus der Verwaltung, Sachexpert/innen der Fraktionen des Ulmer Gemeinderates und der Ausloberin) zur jeweiligen Jurysitzung.

4.1.2. Verfahrensziel

Ziel ist die Erreichung eines städtebaulichen Rahmenplans mit integrierter Freiraumplanung als Vorstufe zum Rechtsplan bzw. zu Rechtsplänen nach BauGB. Die Rahmenplanung beinhaltet die ganzheitliche, gestalterische, strategische und konzeptionelle Bearbeitung und integrierte Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente zu einer räumlichen Entwicklung. Sie macht Aussagen insbesondere zu baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und freiräumlichen Dimensionen.

4.1.3. Verfahrensterminierung

Eine Juryvorbesprechung und das Kolloquium mit den Planungsteams ist in der ersten Aprilhälfte 2023 vorgesehen, so dass im Juni die erste (Zwischenkolloquium) und nach der Sommerpause die zweite Jurysitzung stattfinden könnte. Die Terminierung befindet sich noch in Abstimmung.

4.2. Städtebauliche Zielvorstellungen als Grundlage für das kooperative Gutachterverfahren

4.2.1. Allgemein

Da das Plangebiet innerhalb sehr heterogener Umgebungsstrukturen liegt, sollen ein kraftvoller, eigenständiger Charakter und eine dem Nutzungstypus -eines modernen, gemischten, belebten Quartiers- angemessene Körnigkeit sowie eine Freiraumkonzeption mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Die Planung muss eine abschnittsweise Realisierung ermöglichen.

Die neuen Gebäudestrukturen müssen einen Beitrag zur flächensparenden und nachhaltigen Verdichtung leisten. Ökologische Maßnahmen im Sinne eines Klimaanpassungskonzeptes sollen -trotz des bestehenden hohen Versiegelungsgrades- integrativer Bestandteil der Planung werden.

Neben robusten Nutzungen zu den umgebenden, stark befahrenen Straßen und gewerblichen Arealen in der Nachbarschaft, soll vor allem nach Süden in Richtung Blau verstärkt Wohnnutzung entstehen. Die Stadteingangslage am westlichen Grundstücksrand könnte mit der Gesamtmaßnahme eine besondere Betonung erfahren.

Die bestehende Untergeschossebene (Tiefgaragenstellplätze) soll erhalten bleiben. Die Verwendung weiterer Bauteile ist denkbar, gewünscht und Teil der planerischen Überprüfung im Verfahren. Eine hohe Herausforderung stellt der Umgang mit dem statischen Grundgerüst des Bestandes dar. Wie und mit welchen Interventionen dennoch ein vielfältiges Spiel an qualitätvollen Raumkonfigurationen ermöglicht werden kann, soll Teil der Planungsaufgabe sein.

Die Ausweitung und Aufwertung des öffentlichen Grünbereichs entlang der Kleinen Blau mit einer großzügigeren Geh- und Radwegachse und die Einbeziehung von Grün- und Wegestrukturen sind ein wesentlicher Aspekt für die Quartiersentwicklung, ebenso die Vernetzung des Quartiers durch öffentliche Wegeverbindungen in den umgebenden Stadtraum.

4.2.2. Nutzungen

Für das Blau.Quartier wird eine hohe Nutzungsmischung gewünscht. Bedingt durch die besondere Lage entlang der in Norden befindlichen, stark befahrenen Blaubeurer Straße muss voraussichtlich im Quartier eine deutliche Nutzungsabstufung von Norden nach Süden erfolgen. Der nördliche Rand des Quartieres sollte die südlicher gelegenen, sensibleren Nutzungen schützen können.

> Wohnnutzung

Angestrebt wird ein Anteil von bis zu 80 % Wohnnutzung für unterschiedliche Wohnansprüche (z.B. integrative und generationenübergreifende Wohnmodelle, Mehrgenerationenwohnen, Angebote für Stadtrückkehrer/innen, urbane Wohnformen für Familien, Fusion von Arbeiten und Wohnen, Angebote für Pendler/innen, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten). Auf diese Weise kann über das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung des eher gewerblich geprägten 1 BA eine Nutzungsverteilung von rund 60% Wohnen und 40% Gewerbe erreicht werden. Dabei sollen entsprechend der wohnungsbaupolitischen Beschlüsse des Gemeinderats 40 % der Wohnnutzung als geförderter Wohnungsbau mit mind. 25 Jahre Bindung umgesetzt werden. Eine Durchmischung in Wohngebäuden mit frei finanzierten und geförderten Wohnungen soll Beachtung finden.

> Soziale Nutzungen/ Kita/ Betreutes Wohnen

Ziel ist die Schaffung eines Quartiers, in dem ein Miteinander und Begegnung möglich sind. Daher soll im Quartier ein Angebot für einen Treffpunkt und Begegnungsort untergebracht werden. Wünschenswert ist ein Raumangebot für unterschiedliche Anlässe, z.B. koordiniert über ein Quartiersmanagement. Denkbar wäre, z.B. ein Raum mit Küche zu schaffen, der bewirtschaftet wird und sich zu einem Quartiersplatz öffnet.

Ein geeigneter Standort für eine 4-gruppige Kindertagesstätte soll lokalisiert werden. Neben einem Flächenbedarf von ca. 700 m² Nutzfläche, muss auch der dazugehörige Außenbereich mit ca. 8 m² pro Kind eingeplant werden.

Im Quartier sind barrierefreie WG-fähige Wohnungen mit hierarchiefreien, gleich großen Zimmern für überwiegend 4-6, aber auch 8 Personen mit eigenem Schlafzimmer, Nasszelle und Gemeinschaftsräumen (z.B. Wohn-Ess-Bereich) wünschenswert. Diese können sowohl für Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderungen, Senior/-innen WG's, aber auch von Studierenden und anderen Personengruppen genutzt werden.

> Gewerbliche Nutzungen

Dienstleistungen, Büros, Praxen und Gastronomie ergänzen den Nutzungsmix im Quartier. Die Erdgeschosslagen zu den Straßenkanten sind dabei besonders zu betrachten, da sie einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Quartiers und der gesamten Nachbarschaft leisten können.

4.2.3. Freiflächengestaltung

> Freiflächen

Zu einer Belebung des Quartiers sollen eine gute Positionierung von Grünbereichen mit Spielflächen (ca. 2,25 m² je Einwohner/in), dem Wohnen zugeordnete Freiraumfunktionen, aber auch Gastronomie- und Veranstaltungsbereiche beitragen.

Auf der Disposition und qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen muss in Anbetracht einer urbanen Dichte des Quartiers ein deutlicher Fokus liegen. Alle Bereiche, einschließlich der Außenbereiche sollen für alle Nutzer/innen zugänglich sein. Eine barrierefreie Konzeption ist integrativer Baustein des Entwurfskonzeptes.

Da das Grundstück großflächig unterbaut ist und damit die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt sind, kommt einer intensiven Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen sowie von Hofinnenräumen eine hohe Wertigkeit hinsichtlich der Aufnahme, Rückhaltung und Verdunstung bzw. Wiederverwendung anfallenden Niederschlagswassers zu. Es soll untersucht werden, ob Zäsuren bzw. Unterteilungen der Tiefgaragenebene eine Teilentsiegelung möglich machen.

Mit dem Wegfall der Barrierewirkung des Centers wird eine Durchwegung und Vernetzung zu den nachbarschaftlichen Quartieren möglich. Übergeordnetes Ziel zur Gliederung der Straßenräume ist der Erhalt und die Stärkung der bereits heute vorhandenen Baumreihen entlang der Verkehrsflächen der Blaubeurer Straße und der Magirusstraße.

> Naturraum der Blau

Einen besonderen Stellenwert hat die Betrachtung des Uferbereichs der Blau. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Blau durchgeführt. Es bietet sich die große Chance, die positiven Entwicklungen für den Freiraum im Blaupark fortzusetzen. So kann beispielsweise mit einer möglichen ggf. auch nur teilweisen Verlegung des Geh- und Radwegs in das Blau-Quartier der öffentliche Grünzug entlang der Blau gestärkt und ökologisch erheblich aufgewertet werden. Es wird die Möglichkeiten eröffnet, die neue Quartiersbebauung mit der Uferlandschaft geschickt zu verweben.

Bei der Planung von Zugängen zum Wasser liegt das Augenmerk auf einem Zugang in einer natürlichen Form z.B. mittels freier Böschungen, Uferbereichen mit Flachwasserzonen und einem nicht-eingefassten Gewässerrand. Punktuelle "Einbauten" z.B. als Terrasse, um einen Zugang zum Wasser zu ermöglichen, sind denkbar.

4.2.4. Stadtklima / Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

> Klimaanpassung/ -neutralität

Bei der Planung sind Themen wie die Verbesserung der Durchlüftung, das thermische Wohlbefinden im Außenraum (möglichst intensive Begrünung von Freiflächen, Verringerung der Wärmeabstrahlung von Oberflächen), Überflutungsvorsorge und Regen-/Wassermanagement zu beachten.

Die klimaneutrale Ausrichtung des Gebietes ist sowohl für den Betrieb als auch für die Errichtungsphase ein übergeordnetes Ziel.

> Recycling von Materialien

Materialien sollen nachhaltig und recycelbar sein; dadurch soll der Verbrauch von Energie reduziert werden. Auch der effiziente Einsatz von Materialien und die Rückführung bereits genutzter Ressourcen in technische Kreisläufe reduzieren den Bedarf an Primärrohstoffen und verringern damit die Umweltwirkungen. Auf einen möglichst umfangreichen Erhalt von Bestandsbebauung, neben dem Erhalt der Tiefgaragenebene, unter Berücksichtigung einer sinnvollen Nachverwendung und Einbindung mit hoher stadtstruktureller Qualität wird daher großen Wert gelegt.

> Energie

Für das Plangebiet besteht ein Fernwärmeanschluss der Fernwärme Ulm GmbH, die in direkter Nachbarschaft an der Magirusstraße liegt. Die Entwicklung eines autarken Gebietes wäre aufgrund des sehr guten Primärenergiefaktors der Fernwärme weniger sinnvoll. Dennoch muss das Quartier seinen eigenen Beitrag zur nachhaltigen Versorgung leisten. Eine über die Mindestanforderungen an notwendigen Flächen für PV-Module gemäß dem Klimaschutzgesetz BW hinausgehende größtmögliche Ausnutzung der Dächer ist für die Gewinnung regenerativer Energien von großem Vorteil.

4.2.5. Mobilität

Die Vorhabenträgerin plant die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes. Daher soll überlegt werden, wie ein sogenannter "mobility hub" (öffentlich zugänglicher Knotenpunkt, an dem gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen) angeboten werden kann.

Ziel ist eine nahezu autofreie Gestaltung des Quartiers, wobei ebenerdige Erschließungsmöglichkeiten für PKW's vor dem Hintergrund notwendiger Rettungs- und Lieferverkehre bzw. zwingender Erschließungsnotwendigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Die Erschließung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen steht besonders im Fokus. Die Wegebeziehungen sollen über das Plangebiet hinweg auch zentrale, sichere und gesamtstädtische schnelle Wegeführungen ermöglichen.

4.2.6. Lärmschutz

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrs- und Gewerbelärm liegt, sollte ein erforderlicher Schallschutz der angedachten Nutzungen durch eine geeignete Orientierung, insbesondere bei Schlaf- und Wohnaufenthaltsräumen hinsichtlich der Organisation der Grundrisse, hergestellt werden. Ist dies nicht möglich, können passive Schallschutzmaßnahmen (wie vorgelagerte Glaselemente vor Fenstern, Laubengänge u.a.) zum Einsatz kommen. Insbesondere die Randbebauung zu den verkehrsreichen Straßen bedarf geeigneter Schallschutzmaßnahmen. Dahinterliegende Gebäude können u.U. von der abschirmenden Wirkung der vorgelagerten Randbebauung profitieren.