

Sanierungsgebiet „Ehinger Tor“

Erläuterungen zur MuF für den FBA am 07.05.2024

Programmjahr: 2024

Ausgangssituation

Mitte des Jahres 2024 soll im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) mit der Durchführung beauftragt werden.

Die öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte anschließend ortsüblich durch die Stadt Ulm.

Ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde bereits am 31.10.2023 gestellt.

Hintergrund

Die Stadt Ulm wurde in den letzten Kriegsmonaten im Rahmen massiver Luftangriffe erheblich zerstört. Der anschließende Wiederaufbau war - wie in vielen anderen westdeutschen Großstädten auch - stark vom Leitbild der „autogerechten Stadt“ geprägt. Die historisch gewachsene Verdichtung sollte aufgehoben, Funktionen entmischt und räumlich getrennt werden.

Ein gutes Beispiel hierfür sind der überdimensionale Verkehrsknoten „Ehinger Tor“ und dessen breiten, stark frequentierten Verkehrs-Trassen, welche von dort strahlenförmig in alle Himmelsrichtungen verlaufen.

Hierdurch wird das gesamte Gebiet zerteilt und die Barrierewirkung samt dem Verkehrslärm wirken sich zunehmend belastend auf die angrenzenden Wohnbereiche aus (dichte Blockrandbebauung aus dem 19. Jahrhundert).

Im Rahmen des Sanierungsgebietes sollen daher die Verkehrsströme neu geordnet und Straßenflächen reduziert werden, um Platz zu schaffen für zusätzliches Grün und neue Bauflächen.

Die Tatsache, dass die Bewerbung Ulms um die Landesgartenschau im Jahr 2030 erfolgreich war, ist auch für den Bereich rund um das Ehinger Tor eine große Chance. Speziell das nur noch bruchstückhaft vorhandene West-Glaciis kann nun am Stück überplant und als zusammenhängender Grünzug neu entstehen. Zusammen mit den Grünflächen der sog. „Ehinger Anlagen“ bilden sie künftige ein grünes Band von der Donau bis zum Dichterviertel.

Die Planungen zur Neugestaltung dieser Flächen sind ebenfalls ein wesentliches Sanierungsziel im nun neu vorzubereitenden Sanierungsgebiet. Da das neue Sanierungsgebiet mit dem Arbeitstitel „Ehinger Tor“ viele Schnittstellen mit den Flächen der Landesgartenschau Ulm 2030 haben wird, arbeiten beide Teams eng zusammen.

Außerdem sollen Betriebe wie z.B. Autohäuser verlagert werden, um dort dann neue Wohnbauprojekte realisieren zu können.

Stand der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) im rund 29,6 ha großen Gebiet sollen in der ersten Jahreshälfte 2024 beginnen und nach der Sommerpause 2025 abgeschlossen sein. Sie werden sich aus zwei Leistungsphasen zusammensetzen, deren Ergebnisse dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die aktuellen Bedarfe der Bewohnerschaft erhoben und auch die Aussagen der im Rahmen des Landesgartenschau-Prozesses bereits durchgeführten Bürgerbeteiligung noch einmal genau betrachtet.

Die Ergebnisse der Phase 1 (Erhebungsphase) werden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung Ende 2024/Anfang 2025 präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Ziele

Die Ziele sollen sich aus den Ergebnissen der VU ergeben und werden zu gegebener Zeit definiert.

Weiteres Vorgehen

Die nächsten Schritte sind:

- II. Quartal 2024: Zeitplan für die VU erstellen, Beschluss zur Durchführung der VU;
- III. Quartal 2024 bis III. Quartal 2025: Bestandsaufnahme, Analyse, Bürgerbeteiligung, VU;
- IV. Quartal 2025: Ende der VU und Satzung des Sanierungsgebiets.