



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 30.10.2024

Geschäftszeichen SUB III

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 26.11.2024 TOP

Behandlung öffentlich GD 417/24

---

Betreff: Rahmenplan "Blaubeurer Straße – Magirusstraße – Bleicher-Walk-Straße"  
- Beschluss -

Anlagen: Übersichtsplan Plangebiet (Anlage 1)  
Rahmenplan (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Den Rahmenplan "Blaubeurer Straße – Magirusstraße – Bleicher-Walk-Straße" vom 26.07.2024 als Leitbild für die weitere Quartiersentwicklung zu beschließen.
2. Dem weiteren Vorgehen zuzustimmen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, BM3/C 3, LI, OB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Im westlichen Bereich der Blaubeurer Straße stehen in den nächsten Jahren großflächige Umstrukturierungen an. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf Grundstücken, die zwischen der vom Verkehr hochbelasteten Blaubeurer Straße und den ruhigen, uferbegleitenden Grünflächen entlang des Flusses "Blau" liegen und ein hohes Potential für die Umwandlung von ehemals rein gewerblichen Flächen in gemischte urbane Quartiere aufweisen.

Für das Rahmenplan-Areal mit einer Gesamtfläche von rund 4,4 ha bestehen die Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Neuordnung. Unter Berücksichtigung einer flächeneffizienten Nachverdichtung, der Integration verschiedener bestehender und der Ansiedlung neuer Nutzungen, einer Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums sowie der Verknüpfung mit den umliegenden Stadträumen wurde ein Rahmenplan entwickelt, der Anstoß und Leitbild zur Konkretisierung von Projekten sein soll.

### **2. Umgriff des Rahmenplans**

Der Umgriff des Rahmenplans umfasst das Areal zwischen der Magirusstraße im Süden, der Blaubeurer Straße im Norden, der Bleicher-Walk-Straße im Osten und der öffentlichen Grünfläche entlang der Blau im Süden und hat eine Gesamtfläche von rund 4,4 ha.

### **3. Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand "Gewerbebetriebe" sowie für die Planung "großflächiger Einzelhandel als langfristiges Entwicklungsziel" und die Uferzonen der Blau als Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar.

#### **3.2. Bebauungspläne**

Innerhalb des Planumgriffs liegen folgende Bebauungspläne vor:

- Plan Nr. 141.1/ 16 In Kraft seit 24.06.1957 (gewerbliche Nutzung, 1-3 Geschosse)
- Plan Nr. 141.1/ 33 In Kraft seit 12.08.2005 (Werbeanlagensatzung)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Magirusstraße und der Blaubeurer Straße liegen in angrenzenden Bebauungsplänen.

Das bestehende Planungsrecht entspricht nicht den im vorliegenden Rahmenplan formulierten städtebaulichen Zielen. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung muss zu gegebener Zeit neues Planungsrecht geschaffen werden.

#### **3.3. Blaukonzept**

Im Laufe der industriellen Aufsiedelung des Blautals seit dem 19. Jahrhundert hat die Blau nach und nach ihre natürlichen Uferzonen verloren und war bis in die 1980-Jahre weitgehend in flankierende Industrie- und Gewerbeanlagen eingezwängt. Mit dem Niedergang großer Betriebe in der Weststadt bzw. der Auslagerung von Firmen ins Donautal ergab sich die Chance, die Blau auch in diesen industriell geprägten Abschnitten wieder in ein natürlicheres Umfeld einzubetten.

Aufbauend auf dem bereits 1991 initiierten und durch den Gemeinderat beschlossenen Blauufer-Konzept (von der westlichen Stadtgrenze bis zur Mündung in die Donau) werden seither uferbegleitende Flächen sukzessive reaktiviert, in das Stadtbild integriert und an die Öffentlichkeit zurückgegeben.

Westlich des Rahmenplangebietes wurde bereits mit Errichtung des Blautalcenters in den 1990er Jahren und später mit der Konversion des gegenüberliegenden Stadtregals ein breiter Korridor entlang der Blau wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Aktuell steht eine erneute Veränderung im Bereich des Blautalcenters an. Hier soll nach und nach ein lebendiges Stadtquartier mit einem noch breiteren, der Blau zugewandten Grünzug entstehen.

Direkt gegenüber dem Rahmenplangebiet wurden im vergangenen Jahrzehnt die öffentlichen Grünflächen entlang des Südufers der Blau im Zuge der Grundstücksentwicklungen bei der Fernwärme Ulm und den Stadtwerken Ulm/ Neu-Ulm GmbH erheblich ausgeweitet und neugestaltet.

Die Blau und dessen Uferbereich stellen ein hohes Gut für den fortschreitenden Strukturwandel in der Weststadt dar. Während entlang der Haupterschließungssachsen Blaubeurer Straße und Einsteinstraße der Verkehr dominiert, erstreckt sich entlang der Blau ein ruhiger Naturraum mit wachsender Bedeutung für die Naherholung und die Biotop-/Grünraumvernetzung.

Neben der vorgenannten Stärkung und der Aufwertung des Grüns ist es Ziel, auch funktionale Mängel wie etwa die Einengung des überörtlichen Radweges durch bestehende, ufernahe Bebauungen oder die fehlende Vernetzung des Grünbereiches mit den anliegenden Quartieren zu beheben.

#### 3.4. Bestehende Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 07.04.1998 im Gemeinderat beschlossenen Rahmenplans "Nördliche Weststadt" (GD 140/98). Die Rahmenplanung war durch einen tiefgreifenden Wandel vor allem im industriell-produzierenden Gewerbe ausgelöst worden und wurde mit der Wirtschaftsdebatte 1994 angestoßen. In den 1990er und 2000er Jahren wurden große Betriebsbereiche (Evobus, Iveco-Brandschutz, Bahnareale) aufgegeben oder verlagert. Die Konversionsareale betrafen nicht nur die unmittelbaren Bereiche um die Blaubeurer Straße, sondern strahlten weit in die Ulmer Weststadt hinein.

Es galt, neue Nutzungsschwerpunkte zu entwickeln und neue baulich-räumliche Strukturen zu definieren, aber auch Ziele und Chancen wie verkehrliche Anbindungen und ökologische Aufwertungen aufzuzeigen.

Damaliges Ziel war es, die Flächen entlang der Blaubeurer Straße als eine Achse für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung zu etablieren. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel verschiedener Sortimentsgruppen mit großer Angebotsvielfalt wie z.B. im Blautalcenter, aber auch verschiedener Handelsfachmärkte stellte einen für die damalige Zeit wichtigen Baustein dar, um die Stadt Ulm als Oberzentrum und Einzelhandelsstandort mit regionaler Ausstrahlung zu stärken. Es erfolgte eine Transformation von einem unattraktiven Industriegebiet mit desolater Stadtzufahrt zu einem belebten Stadtteil mit konsequenter Ausrichtung auf Handel und Dienstleistung.

#### 3.5. Fortschreibung der städtebaulichen Zielsetzungen

Innerhalb der letzten Jahre hat sich die Einzelhandelslandschaft derart rasant und tiefgreifend verändert, dass die monofunktionale, auf Handel und Dienstleistung ausgerichtete Struktur für die Bereiche entlang der Blaubeurer Straße nicht länger in die Zukunft weist. Produzierendes Gewerbe hat sich weiter aus dem Bereich zurückgezogen;

Flächen sind vielfach untergenutzt. Der Bedarf an Einzelhandelsflächen sinkt; der Handel konzentriert sich tendenziell in den attraktiven Handelslagen der Innenstadt.

Mit der städtebaulichen Entwicklung der 1980er und 1990er Jahre erfolgte ein erster Transformationsschritt weg vom innenstadtnahen Industriegebiet. Diesem folgt nun, nach knapp 30 Jahren, ein weiterer Schritt mit der Setzung neuer Nutzungsschwerpunkte und der daraus folgenden stadtstrukturellen Transformation.

Wie im Beschluss von 1998 beschrieben, ist die Aufgabe eines Rahmenplans "nicht, einen Endzustand festzuschreiben, sondern eine angestrebte Entwicklungstendenz darzustellen. Demzufolge kann u.U. bei veränderten Ausgangsbedingungen oder abweichender Zielsetzung eine Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich werden."

Nicht zuletzt der notwendig gewordene Transformationsprozess auf dem Grundstück des Blautalcenters westlich der Magirusstraße, der Wunsch nach besser durchmischten Stadtstrukturen und der damit verbundenen Belebung der Quartiere und öffentlichen Räume sowie die Generierung von Flächenpotenzialen infolge einer forcierten Innenentwicklung haben den Anstoß dazu gegeben, die in den 1990er Jahren entwickelte städtebauliche Zielrichtung für die nördlich der Blau gelegenen Grundstücke zu überdenken.

Mit dem voraussichtlich für Ende 2026 anvisierten Auszug des Pflanzenschutzmittellagers der Firma Beiselen aus der Weststadt in den Ulmer Norden eröffnet sich die Chance, weitere Grundstücksflächen zwischen Blaubeurer Straße und Blau in diesem Sinne neu zu ordnen. Zusätzliche Entwicklungspotentiale liegen auf den nördlich der Oberen Bleiche (Straße, die das Gebiet quert) gelegenen Grundstücksflächen. Die Stadtverwaltung steht in Kontakt mit den Eigentümern der Grundstücke in den vorgenannten Bereichen.

#### **4. Sachverhalt**

##### 4.1. Ausgangslage

##### 4.1.1. Städtebauliche Situation (s. Anlage 1)

Die Zone zwischen der zentralen Freiraumachse entlang der Blau und den gewerblich genutzten Flächen nördlich der Blaubeurer Straße befindet sich aktuell im Umbruch. In diesem besonderen Spannungsfeld eröffnen sich Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Quartiere mit vielfältiger Nutzungsmischung und unterschiedlichen Gebäudetypologien.

Die über Jahrzehnte gewachsene Situation mit den auf rein betriebliche Anforderungen ausgerichteten Anlagen soll aufgelöst werden und in eine dem urbanen Standort angemessene, städtebaulich komplexere Bebauungs- und Nutzungsstruktur weiterentwickelt werden.

Damit verbunden sind Herausforderungen im Umgang mit bestehenden gewerblichen Strukturen im Umfeld, insbesondere im Hinblick auf Emissionen bestehender Gewerbebetriebe sowie auf Verkehrslärmeinwirkungen von den umgebenden Hauptverkehrsachsen. Benachbarte Betriebe wie etwa die SWU GmbH oder die FUG GmbH werden dauerhaft an ihren Standorten bleiben; deren Belange sind in diesem Transformationsprozess in angemessener Weise zu berücksichtigen.

##### 4.1.2. Planbereich A (s. Anlage 1)

Das Betriebsgelände der Fa. Beiselen, einem Großhändler im Agrarsektor, existiert seit rund 80 Jahren an diesem Standort an der Magirusstraße. Dort befinden sich Lagerhallen und ein Bürogebäude mit Verwaltungssitz; in den 1980er Jahren kam ein Gartenmarkt

hinzu. Das Gelände grenzt an einen schmalen Ufersaum der Blau mit einem beengten Fuß- und Radweg entlang der Grundstücksgrenze.

Mit dem geplanten Umzug des Pflanzenschutzmittellagers in den Ulmer Norden ergeben sich neue Perspektiven, das Gelände zu entwickeln.

#### 4.1.3. Planbereich B (s. Anlage 1)

Auf dem Gelände entstanden seit den 1920er Jahre unterschiedliche Gewerbegebäude, Produktions-, Lagerhallen und Verkaufsstätten. Im Jahr 2000 wurde ein neues Betriebsgebäude an der Ecke Blaubeurer Straße / Auf der Gölde errichtet. Das großvolumige Gebäude im Süden dieses Bereichs war bis 1997 Produktionsstätte der Fa. Britax-Römer. Nach Aufgabe der Nutzung fanden sich neue Mieter, u.a. zog 2019 das zentrale Kunstdepot der Stadt Ulm ein.

#### 4.1.4. Planbereich C (s. Anlage 1)

Auf der Grundstücksfläche befindet sich ein Bordellbetrieb.

#### 4.1.5. Eigentumsverhältnisse/Baurecht

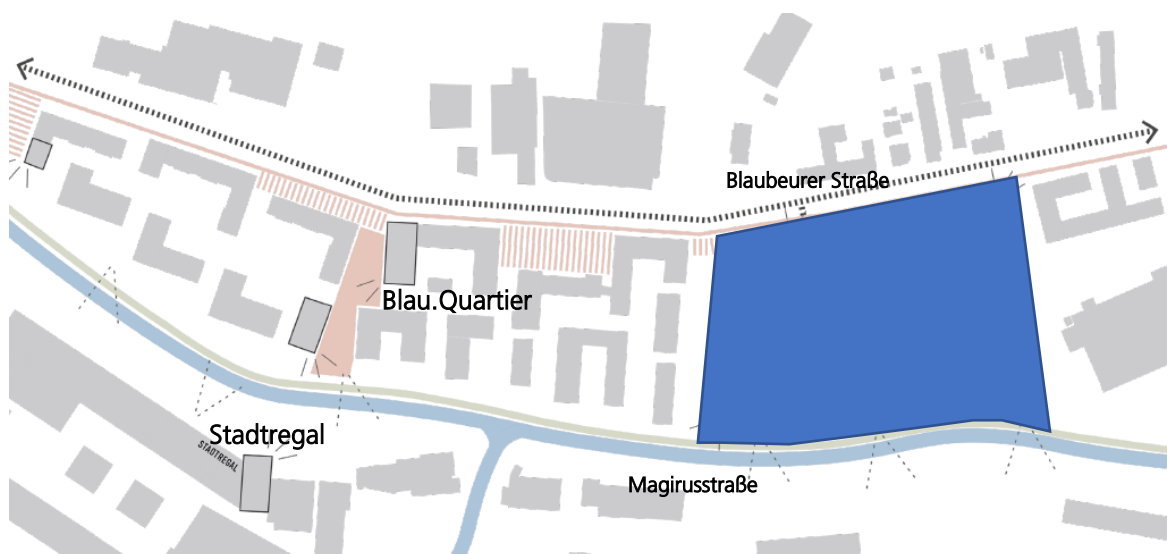
Bis auf die öffentlichen, das Gebiet umgebenden bzw. querenden Verkehrsflächen und den Grünraum entlang der Blau sind alle im Plangebiet liegenden Grundstücke in privatem Eigentum.

Grundstücksbezogene Konkretisierungen der Rahmenplanung z.B. in Form eines kooperativen Gutachterverfahrens oder mit Hilfe von Beratungen im Gestaltungsbeirat sind also von der Entwicklungsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer abhängig.

Die Umsetzung der im Rahmenplan formulierten Ziele bedarf der Änderung des bestehenden Baurechts in Form von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Folglich sind enge Abstimmungen der jeweiligen Vorhabenträger mit Stadtpolitik und Stadtverwaltung erforderlich.

### 4.2. Rahmenplanung

#### 4.2.1. Städtebauliche Grundidee



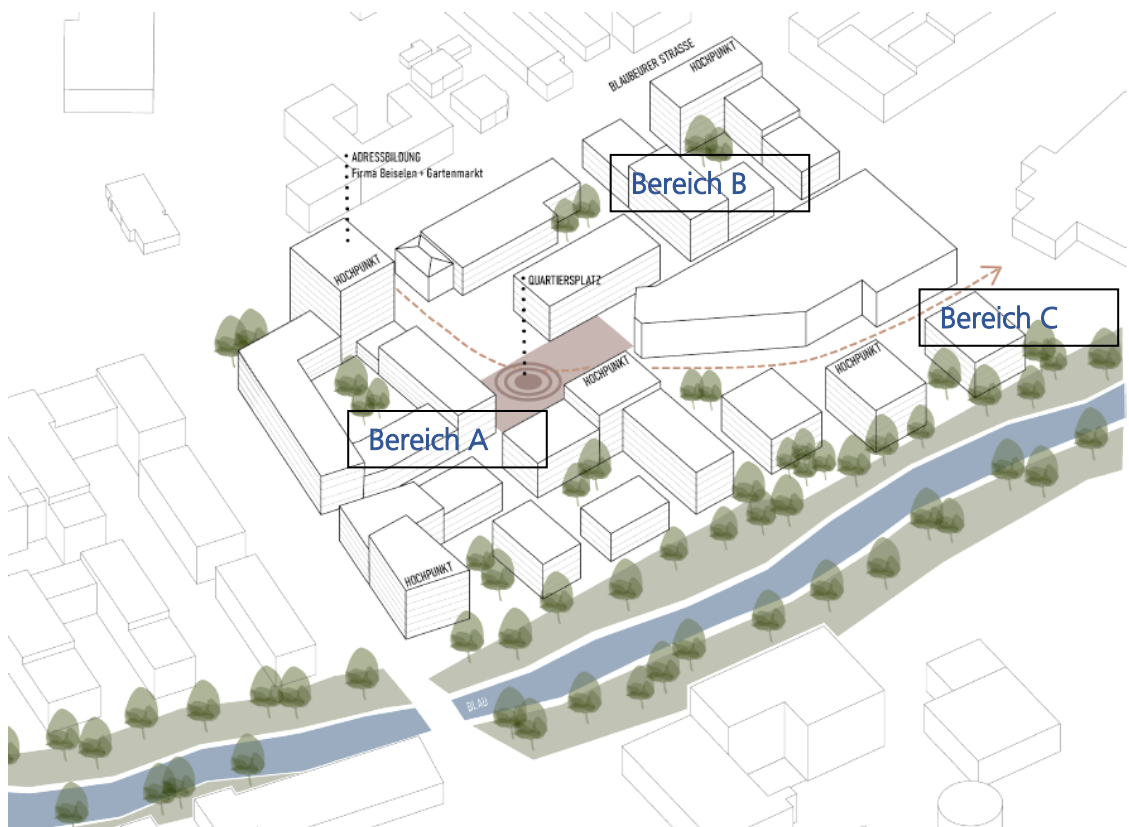
Entlang der Blaubeurer Straße wird an zentraler Stelle Blaubeurer Straße / Ecke Magirusstraße das Prinzip der eingeschnittenen Platzsituationen des Blau-Quartiers im Plangebiet fortgeführt. Die Bebauung rückt nach Süden ein und bildet gleichzeitig den Auftakt für das Quartier. Entlang der Blaubeurer Straße rückt die Bauflucht nach Süden von der Straße ab, um Raum für eine Baumallee zu schaffen.

Eine Höhenentwicklung von 4- bis 6-Geschossen bildet das Grundgerüst für das Quartier. Darüber hinaus werden zur städtebauliche Akzentuierungen einzelne Hochpunkte gesetzt; diese korrespondieren mit den gebauten/ geplanten Hochpunkten innerhalb des umliegenden städtebaulichen Kontexts und rhythmisieren die Baufluchten.

Mit der vorgeschlagenen, ausdifferenzierten Gebäudetypologie soll ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht und die Synergie aus Arbeiten und Wohnen befördert werden. An der Grenze zur bestehenden Gewerbenutzung im Norden und entlang der Verkehrsachsen sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Quartierinnenbereichen und im Übergangsbereich zu den südlich gelegenen Grünräumen bietet sich Raum für verschiedene Wohnformen in einem Rahmen, wie es mit den umliegenden Gewerbebetrieben vereinbar ist. Weitere Gewebeeinheiten bieten sich insbesondere in den Erdgeschosslagen des zentralen Quartiersplatzes und der angrenzenden öffentlichen Erschließungsräume an.

Der bestehende Grünraum an der Blau soll ausgeweitet und die Wegeverbindung zur Innenstadt gestärkt werden.

Die Rahmenplanung berücksichtigt, dass eine Umstrukturierung des Areals schrittweise und in unterschiedlichen Zeiträumen erfolgen kann und in diesem Zuge keine Abhängigkeiten zwischen unterschiedlichen Grundstückseigentümern entstehen.



#### 4.2.2. Bebauung Planbereich A

An der Blaubeurer Straße bildet ein zusammenhängender Gebäudekomplex mit einem bis zu 14-geschossigen Hochhaus den Auftakt ins Quartier. Im Erdgeschoss könnten großflächige Einzelhandelsflächen als Ersatz für den bestehenden Gartenfachmarkt entstehen. Des Weiteren sind gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen angedacht. Im Süden schließen sich, getrennt durch eine Verkehrsfläche, zwei weitere Baufelder an. Entlang der Magirusstraße wird ein besonderer Baukörper mit Hochpunkt z.B. für ein Hotel vorgeschlagen. Im östlichen Planbereich ergänzen freistehende Häuser den Gebäude- und Nutzungsmix. Die Bebauungsstruktur öffnet sich zum Bereich des Grünraums der Blau. Entlang der Straßen sind dagegen geschlossener Baufluchten vorgesehen, so dass für die südlich und östlich gelegenen Gebäude eine lärmabschirmende Wirkung erzielt werden kann. Über Fuß-/Radwege in Nord-Süd-Richtung wird das Quartier mit dem Grünraum der Blau vernetzt. Als stadträumliches Gelenk soll ein kleiner Quartiersplatz entstehen.

Die Straße "Auf der Gölde" ist begrenzendes Element. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur unter der Straße und bestehender Grundstücksgrenzen wurde von Überlegungen Abstand genommen, den Straßenverlauf zu verlegen. Die Rahmenplanung bietet dennoch die Chance, den heute tristen Transitraum eines Gewerbeareals in eine Quartiersstraße mit Aufenthaltsqualität umzugestalten. Der Quartiersplatz soll über die Straßenfläche hinweg entwickelt werden mit dem Ziel, Fußgänger- und RadfahrerInnen gleichberechtigt zu integrieren und damit eine Verlangsamung des Individualverkehrs zu bewirken.

Der Erhalt des Verwaltungsgebäudes der Fa. Beiselen wurde planerisch überprüft. Die Überlegung, den Bau als historischen Zeitzeugen mit identitätsstiftenden Charakter für das Quartier zu erhalten, war nicht zielführend und wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer verworfen.

#### 4.2.3. Bebauung Planbereich B

In der Rahmenplanung wurde in Abstimmung mit den Eigentümern der Bestandserhalt des Gebäudes an der Blaubeurer Straße sowie des großvolumigen Gebäudes (städtisches Kunstdepot) berücksichtigt. Neue Gebäude werden im Osten in der Flucht des Bestandgebäudes an der Blaubeurer Straße angeordnet. Hier kann ein eigenständiger Quartiersbereich entstehen, an dessen Nordostecke ein Hochpunkt als Akzentuierung gesetzt werden kann. Südlich der Neubebauung bildet eine baumbestandene Promenade das Rückgrat der Neuentwicklung und vereint die sehr unterschiedlichen Gebäudekubaturen. Das Nutzungsportfolio erstreckt sich von gewerblichen Nutzungen entlang der öffentlichen Straßen zu Wohnen im Quartiersinneren. Eine Aufstockung des Kunstdepots mit Wohnraum wäre städtebaulich grundsätzlich denkbar und würde die Möglichkeit für besondere Wohnformen bieten.

#### 4.2.4. Bebauung Planbereich C

Hierbei handelt es sich um ein flächenmäßig kleines Grundstück. Ein Abriss der Bausubstanz, eine Nutzungsänderung sowie ein Neubau wären einer Aufwertung zuträglich.

#### 4.2.5. Nutzungsmix und Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und Bruttogeschossfläche (GFZ)

Im Planbereich A könnte durch die räumliche Lage eine Nutzungsverteilung gewerblichen Nutzungen wie Büro, Verwaltung, Dienstleitungen, gebäudeintegrierter Gartenfachmarkt,

Gastronomie, Hotel- bzw. hotelähnliche Nutzung und Wohnen mit diversen Wohnformen entstehen. Im Bereich B ist schwerpunktmäßig gewerbliche- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Die mögliche Nutzungsverteilung ist mit Blick auf die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung (u. a. Sitz der SWU GmbH und der FUG GmbH) in erster Linie abhängig von den immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, die im Zuge der Erarbeitung konkreter städtebaulicher Entwürfe überprüft werden müssen.

Für Wohnnutzungen sind die wohnungsbaupolitischen Beschlüsse des Gemeinderats hinsichtlich der prozentualen Anteil der Wohnnutzung als geförderter Wohnungsbau zu beachten.

Anhand der Rahmenplanung wurde überschlägig eine GRZ von ca. 0,45 sowie eine GFZ von ca. 2,2 ermittelt; was mit den Obergrenzen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete (MU) vereinbar ist.

#### 4.2.6. Erschließung

Die Straße "Auf der Gölde" bleibt in ihrer Lage mit der jeweiligen Zu-/Abfahrt von der Blaubeurer Straße und der Bleicher-Walk-Straße aus erhalten. In etwa auf Höhe der heutigen Einfahrt in den Betriebsbereich der Fa. Beiselen ist eine Zuwegung im Bereich der Magirusstraße angedacht, die am Quartiersplatz endet. Für die Gestaltung der Verkehrs- und Platzfläche werden Planvarianten in Abhängigkeit weiterer Projektentwicklungen erarbeitet.

Mit der Neuordnung des Verkehrsraums können nur in begrenztem Maß ebenerdige Stellplätze angeordnet werden. Es ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen bzw. Parkgaragen unterzubringen. Eine Qualifizierung von privaten Wegeflächen für die Öffentlichkeit, die der Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung dienen, ist in der konkretisierenden Planung zu berücksichtigen.

#### 4.2.7. Freiraumgestaltung

Die Blau stellt eine wichtige Freiraumressource dar. Die Uferzonen sollen erweitert und erlebbar gemacht werden. Auf diese Weise wird die Freiraumqualität im Stadtraum erhöht und langfristig gesichert. Grünräume steigern die Attraktivität des Standortes für die Ansiedlung neuer Nutzungen.

#### 4.2.8. Technische Anlagen mit Emissionen in der Nachbarschaft

Die Belange der Fernwärme Ulm GmbH als einer der zentralen Energieversorger der Stadt, die südlich des Rahmenplangebietes gelegen ist, sind hinsichtlich ihres Bestandes sowie künftiger Entwicklungsperspektiven bei weitergehenden Planungsschritten zwingend zu berücksichtigen und über Lärmgutachten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die geplanten Nutzungen zu klären.

#### 4.2.9. Altlasten

Da es sich um ein bebautes, gewerbliches Areal handelt, bestehen Altlast-Verdachtsflächen. Mit Böden von erhöhter Entsorgungsrelevanz ist zu rechnen. Im Bereich eines ehemaligen Tanklagers im Süden des Areals muss eine Bodensanierung erfolgen.

### 5. Weiteres Vorgehen

Mit der Rahmenplanung kann sichergestellt werden, dass ein über Jahre andauernder Entwicklungsprozess einer einheitlichen städtebaulichen Zielsetzung folgt und den Grundstückseigentümern Perspektiven für die Entwicklungsspielräume auf ihren Grundstücken aufgezeigt werden. Mit Zustimmung des Fachbereichsausschusses zur



Rahmenplanung wird die Stadtplanung zusammen mit den Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern konkretisierte Planungen vertiefen und bei Bedarf die notwendigen planungsrechtlichen Verfahren einleiten.