

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	29.08.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.09.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 308/14

Betreff: Rahmenplan "nördlich der Blaubeurer Straße"
- Beschluss -

Anlagen: 1 Rahmenplan „Nördlich der Blaubeurer Straße“ (Anlage 1)
1 Rahmenplan Ausschnitte (Anlage 2.1 - 2.4)

Antrag:

1. Den Rahmenplan „Nördlich der Blaubeurer Straße“ zu beschließen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. KURZDARSTELLUNG

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung zwischen der Blaubeurer Straße und dem nördlich angrenzenden Bahngelände wurde ein Rahmenplan entwickelt. Anlass ist die Freimachung der Gewerbeflächen von MOCO, J.A. Molfenter GmbH & Co., mit ca. 83 000 m² sowie weitere anstehende Umnutzungen im direkten Umfeld. Es ergibt sich die Chance, das Gewerbeareal besser erschließen und marktgerecht parzellieren zu können.

2. UMGRIFF DES RAHMENPLANS

Das Gebiet umfasst den Bereich von der Blaubeurer Straße als südliche Abgrenzung bis zum Gelände der DB im Norden, im Westen begrenzt von der Lupferbrücke, im Osten vom Verkehrsknotenpunkt Blaubeurer Tor / Wallstraßenbrücke.

Für diesen Bereich stellt der Rahmenplan die Fortschreibung des bestehenden Rahmenplans "Nördliche Weststadt" vom 21.04. 1998 dar.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELE

3.1. Standortprofil

Als wichtiges städtebauliches Ziel verfolgt der vorliegende Rahmenplan eine Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestands Blaubeurer Straße. Bereits heute befindet sich dort ein wichtiger Standort für den Kraftfahrzeughandel. Bei der geplanten Flächenumstrukturierung ergeben sich weitere Potentiale für den Kfz- Bereich und autoaffines Gewerbe. Sowohl für Neuansiedlungen als auch zur Sicherung und Erweiterung bereits ansässiger Betriebe sollen attraktive Standortbedingungen geschaffen werden. Mit der Neuordnung der Erschließung und attraktiven neuen Straßenräumen in Verbindung mit anspruchsvoller Architektur können Synergien entstehen, durch die der Gewerbebestand Blaubeurer Straße zu einer "Adresse" wird.

Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage liegt ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt in der Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe und Dienstleister, vornehmlich im nördlichen Bereich zu den Bahnanlagen. Nicht zuletzt Umsiedlungen aus dem näheren Umfeld sollen mit Grundstücksgrößen ab 1 300 m² ermöglicht werden. Sowohl durch gute Teilbarkeit als auch gute Addierbarkeit der Parzellen zu größeren Einheiten sind die Nutzungen flexibel und zukunftsfähig.

Das kommunale Märktekonzept für Ulm vom 05.07.2013 (GD 152/13) wird umgesetzt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig.

Im Bereich der neu zu beplanenden Flächen sind Vergnügungsstätten unzulässig, gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept vom 26.02.2013 (GD 062/13).

3.2. Erschließung

Die Gewerbeflächen zwischen Blaubeurer Straße und Bahnflächen erstrecken sich über eine Tiefe von ca. 200 m. Bisher waren die Flächen der Fa. Moco sowohl von der Blaubeurer Straße als auch durch eine Zufahrt im Bereich der Behringer Brücke erschlossen. Bei einer künftig kleinteiligeren Parzellierung wird eine neue Erschließungsstraße notwendig.

Der Gedanke, das frei werdende Areal über eine Verlängerung der Magirusstraße aus zu erschließen, ist folgerichtig aus dem Stadtgrundriss entwickelt. Die neue Erschließung folgt dem historischen Schwung des zu erhaltenden Bahngleises (Nutzung FUG) und geht auf Höhe der Behringer Brücke in die Erschließungsstraße nördlich von IKEA über. Diese Spange dient damit zum Einen als Haupteerschließung für die östlichen Grundstücke im Gebiet, gleichzeitig entlastet sie die Blaubeurer Straße durch Aufteilung der Verkehrsströme. Ziel ist, die nördlich von IKEA verlaufende Straße im Endausbau an die Schillerstraße anzubinden. Der Regelstraßenquerschnitt dieser Haupteerschließung beträgt 9.00 m für KFZ- und Radverkehr, einen 2.00 m breiten Gehweg und einen 5.00 m breiten, öffentlichen Grünstreifen, der mit einer großkronigen Baumreihe das Rückgrat des Gebietes bildet.

Eine weitere, untergeordnete Straße erschließt die westlichen Gewerbegrundstücke entlang des Bahnareals bis zum Autohaus Reisacher und mündet dort in die Blaubeurer Straße. Der Straßenquerschnitt beträgt 6.50 m für KFZ- und Radverkehr, nördlich anschließend ein Längsparkstreifen von 2.50 m mit Baumpflanzungen und ein Gehweg von 2.50 m Breite.

Ein wichtiges Ziel ist die Förderung des Fahrradverkehrs. Bisher werden Radfahrer in der Blaubeurer Straße neben den Fußgängern auf einer eigenen Spur geführt. Allerdings sind die zur Verfügung stehenden Flächen partiell nicht ausreichend dimensioniert, die Radwegeverbindung entsprechend unattraktiv und wenig genutzt. Langfristig soll bei Freiwerdung von Grundstücken ein Streifen von 2.50 m Breite entlang der Blaubeurer Straße für Verkehrsflächen und Begleitgrün einbehalten werden, um die Radwegevernetzung ausbauen zu können und damit zunehmend Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu bieten.

3.3. Grünstruktur

Das Blautal ist mit seiner West-Ost-Lage in Wetterrichtung eine wichtige Frischluftschneise für die Gesamtstadt und damit ein wichtiger klimatischer Faktor. Durch den bisherigen und auch geplanten weiteren Ausbau und damit Stärkung des Blau-Grünzugs mit Frei- und Grünräumen wird dem bereits Rechnung getragen. Die gewerbliche Nutzung in der Blaubeurer Straße profitiert ebenfalls von den Naherholungsmöglichkeiten und der zunehmend ausgebauten Radwegevernetzung.

Im Bereich nördlich der Blaubeurer Straße ist das Grünangebot bisher zurückhaltend. Wichtiges neues Element ist deshalb die Verlängerung des Pflanzstreifens an den Bahnanlagen in Ost-West-Richtung, ausgehend von den bereits bestehenden Pflanzungen nördlich von IKEA und des Fachmarktzentrums. Die dicht bepflanzten Böschungsbereiche sollen Richtung Westen fortgesetzt werden. Dieser Pflanzstreifen hat aufgrund seiner Länge bereits jetzt eine verknüpfende Funktion innerhalb der Grünstrukturen, dient außerdem als grüner Rücken und optischer Abschluss für das Gebiet sowie als Klimapuffer zu den im Sommer stark erhitzten Bahnflächen.

Aus dieser Pflanzböschung heraus entwickelt sich ein 5,00 m breiter Grünstreifen entlang der Haupteinschließung nach Süden, der mit seiner großkronigen Baumreihe das Rückgrat des Gebietes bildet. Somit wird die erschließungstechnische Verknüpfung mit der Magirusstraße auch als starke vertikale Grünstruktur erlebbar, die über die Blaubeurer Straße hinweg eine Vernetzung bis zum Grünzug der Blau herstellt.

Im öffentlichen Straßenraum werden außerdem Baumpflanzungen im Wechsel mit öffentlichen Längsparkern entlang der Fahrspuren vorgenommen.

3.4. Gebäude

Die Gebäudehöhen sollen sich im Rahmen des Bestandes bewegen und 18 m nicht übersteigen. Damit wird der Bedeutung und Beibehaltung des Blautales als Frischluftschneise Rechnung getragen.

Baulinien werden nicht vorgegeben, um die späteren Nutzer und deren Betriebsabläufe nicht durch bauliche Zwänge zu beeinträchtigen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes bildet das gestalterische Gerüst des Gebietes.

3.5. Planungsrecht

Für die Neugestaltung des Moco- Areal wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Kommunale Märktekonzept für Ulm und das Vergnügungsstättenkonzept werden darin Eingang finden.

Für das Verfahren ist der SUN zuständig.