



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	15.11.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.12.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 462/14

---

**Betreff:** Städtebauliche Neuentwicklung Bleichstraße Süd  
Rahmenplan Bleichstraße Süd  
- Beschluss -

**Anlagen:** 1 Rahmenplan „Bleichstraße Süd“ (Anlage 1)

**Antrag:**

1. Dem Rahmenplan „Bleichstraße Süd“ zuzustimmen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung entlang der südlichen Baukante der Bleichstraße wurde ein Rahmenplan entwickelt. Anlass ist ein Vorhaben auf dem Flurstück 591, Bleichstraße 9. Dort soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden.

### 2. Umgriff des Rahmenplans

Der räumliche Umgriff umfasst die Bebauung südlich der Bleichstraße zwischen Goethestraße und Schillerstraße (s. Lageplan). Die beiden Eckgebäude Bleichstraße/Goethestraße (Goethestraße 34) und Bleichstraße/Schillerstraße (Schillerstraße 40) sind vom Geltungsbereich ausgenommen; deren exponierte Lage an den Blockecken und das daraus resultierende städtebauliche Potenzial sind zu gegebener Zeit gesondert zu betrachten. Ebenso vom Umgriff des Rahmenplans ausgenommen ist der Hofbereich hinter der Blockrandbebauung; die städtebaulichen Problemstellungen liegen hier anders und sollen daher in einem separaten Rahmenplan thematisiert werden.

### 3. Sachverhalt

#### 3.1. Anlass

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 591 (Bleichstraße 9) beabsichtigt den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Grundstück befindet sich im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Dichterviertel“. Für den nördlichen Bereich des Dichterviertels hat die Sanierungstreuhand Ulm GmbH im Jahr 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsgebiet grenzt von Norden an die Bleichstraße und umfasst deren nördliche Baukante. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde mittlerweile konkretisiert und in ein städtebauliches Konzept mit integriertem Rahmenplan überführt (vgl. GD 272/14).

Die Südseite der Bleichstraße, Standort des genannten Bauvorhabens, befindet sich bereits außerhalb des integrierten Rahmenplans Dichterviertel Nord. Um zu verhindern, dass die beiden Seiten der Bleichstraße eine unterschiedliche städtebauliche Entwicklung nehmen, setzt der vorliegende Plan analog zu den bereits getroffenen Festlegungen für die nördliche Bleichstraße nun den städtebaulichen Rahmen für deren Südseite.

#### 3.2. Ausgangslage

Die Südseite der Bleichstraße zwischen Schillerstraße und Westglacis gliedert sich in zwei Abschnitte: Ausgehend von der Schillerstraße nach Westen prägt zunächst eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung die südliche Straßenflucht; nach der Einmündung der Goethestraße schließt der Sonderbaustein des Schubart-Gymnasiums an. Während die städtebauliche Konfiguration des Schulgeländes auf absehbare Zeit im Wesentlichen unverändert bleibt, wird der Abschnitt zwischen Schiller- und Goethestraße angesichts der zu erwartenden Dynamik im Dichterviertel in den kommenden Jahren Veränderungen erfahren. Den Anfang macht nun das bereits erwähnte Projekt Bleichstraße 9.

Für den Abschnitt der Bleichstraße Süd zwischen den Eckgebäuden zur Schiller- bzw. zur Goethestraße besteht aktuell ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1956, welcher „gewerbliche Nutzung“ und „Ausnutzungsziffer 1,2“ festsetzt. Entgegen dieser Festsetzungen befinden sich entlang der Bleichstraße i.d.R. 4-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Das bestehende Planungsrecht entspricht somit weder den aktuellen Verhältnissen vor Ort noch den städtebaulichen Zielsetzungen für das Dichterviertel (vgl. Rahmenplan Dichterviertel nord). Bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich wird das Planungsrecht also vorhabenbezogen anzupassen sein.

Mit dem vorliegenden Plan soll nun der städtebauliche Rahmen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse für künftige Vorhaben an der Südseite der Bleichstraße neu abgesteckt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der über Jahre andauernde Erneuerungsprozess letztendlich einer einheitlichen städtebaulichen Zielsetzung folgt. Zugleich zeigt der Rahmenplan den Eigentümern eine Perspektive für die Entwicklungsspielräume auf ihren Grundstücken auf.

### 3.3. Planinhalt

Der Inhalt des Rahmenplans orientiert sich an den Festlegungen für die nördliche Bleichstraße (vgl. Rahmenplan Dichterviertel nord):

- Anzahl der Geschosse: 5 Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses mit Flachdach.

Auf diese Weise wird der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung, das Dichterviertel zu einem verdichteten und urbanen Innenstadtquartier zu entwickeln, Rechnung getragen.