



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 29.12.2016
Geschäftszeichen SUB III-Rz
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.02.2017 TOP
Behandlung öffentlich GD 012/17

Betreff: Einsteinstraße - Magirusstraße - Söflinger Straße
- Zustimmung zur Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs -

Anlagen: 1 Luftbild mit Umgrenzung Planungsgebiet (Anlage 1)
1 Lageplan (Anlage 2)
1 Rahmenplan von 2011 (Anlage 3)

Antrag:

1. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielvorstellungen als Grundlage für ein konkurrierendes Gutachterverfahren.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an: Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:
BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH ist Eigentümerin der im Lageplan schraffierten Flächen (Anlage 2). Mit der Verlagerung der Firma Gummi Welz steht die Fläche für eine Konversion zu einem gemischt genutzten, urbanen Stadtquartier zur Verfügung. Da die bestehenden Mietverträge Ende 2017 auslaufen, wird die Projektentwicklung wieder aufgenommen.

Bei einem angestrebten Nutzungsverhältnis von 60 % Wohnnutzung und 40 % gewerblichem Anteil sowie einer angenommenen Geschossflächenzahl von 1,8 könnten auf dem Gesamtareal zwischen Einsteinstraße, Magirusstraße und Griesgasse (Grundstücke Fa. Munk, städtisches Grundstück 260/1 und private Grundstücke 260/2 sowie 257/8) ca. 150 Wohneinheiten sowie ca. 10.000 m² Bruttogeschossfläche für Gewerbe entstehen.

Die im Eigentum der Firma Munk befindlichen baulichen Anlagen sollen bis Mitte 2018 abgebrochen werden.

Für die Gebäude Söflinger Straße 204 und 206 wurde eine Aufstockung geprüft und eine Umwandlung in Loftwohnen angedacht.

2. Bisherige Planungen und Beschlüsse

Da das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches einer Vorkaufssatzung (GD 015/09) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB lag, wurde zwischen der Stadt Ulm und der Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH 2011 eine Abwendungsvereinbarung geschlossen. Die Stadt verzichtete auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes unter den Voraussetzungen, dass die Firma Munk das neue Quartier im Einvernehmen mit der Stadt entwickelt, die notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen und Freiräume unentgeltlich auf die Stadt überträgt und ein Gutachterverfahren unter Beteiligung der Stadt durchführt.

Zur künftigen städtebaulichen Entwicklung hat die Verwaltung einen Rahmenplan (Anlage 3) entwickelt, der am 18.10.2011 vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen wurde (GD 342/11).

Das Areal liegt im Sanierungsgebiet "Weststadt II", welches mit Satzung vom 15.11.2011 als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde.

Das Wohngebäude Söflinger Straße 200 wurde als erster Baustein 2013 fertiggestellt.

Die Firma Munk plant ein Gutachterverfahren mit 7 Teilnehmern, welches bis zum 2. Quartal dieses Jahres ausgelobt werden soll.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ulmer Weststadt, die von einem Nebeneinander von Wohnungsbau und gewerblichen Arealen, welche aufgrund der Aufgabe oder Verlagerung von Gewerbebetrieben sukzessiv zu gemischt genutzten Quartieren und Wohnquartieren umgestaltet werden, geprägt ist. Das Areal stellt durch die direkte Anbindung an die Magirus- und Einsteinstraße ein Bindeglied zum ehemaligen

Industriegebiet dar, das sich zwischen Einsteinstraße und Blaubeurer Straße erstreckt. Generell kennzeichnend für den Planumgriff ist der Übergang von Gewerbe und Dienstleistung im Norden und Osten zu immer kleinteiligerer Wohnnutzung im Westen zum Ortskern Söflingens hin.

An der Einsteinstraße befinden sich im Plangebiet einige Gewerbebetriebe, die mittelfristig bestehen bleiben. Betriebslärm und hohe KFZ-Frequenz sind daher für die weitere Bebauung von Bedeutung. Im Westen befinden sich direkt an der Stichstraße der Söflinger Straße Kleingewerbe und handwerkliche Betriebe sowie die Firma Beurer (Flst.-Nr. 256/4). Die bestehende Bebauung im Osten, an der schmalen Erschließungsstraße Griesgasse ist dem Wohnen vorbehalten.

Mehrheitlich fünfgeschossigen, neuwertigen Wohn- und Geschäftshäusern an der Ostseite der Magirusstraße stehen derzeit westlich ein- bis zweigeschossige Hallen gegenüber, die hauptsächlich für KFZ- Dienstleistungen genutzt werden. Die niedrige Bebauung wird weder im Hinblick auf die Art noch auf das Maß der Nutzung dem urbanen Charakter und der hohen Frequentierung der Magirusstraße gerecht. Der Gebäudekomplex, der zur Söflinger Straße hin abgrenzt, ist das Rudiment einer Blockrandbebauung aus den zwanziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, steht aber als Solitär mit offenen Brandwänden frei im Raum.

Das Gelände rund um das Areal ist vollflächig versiegelt, Aufenthaltsqualitäten existieren praktisch nicht. Die Gebäude selbst (mit Ausnahme Söflinger Straße 204 und 206) sind zum Großteil marode und in ihrer Substanz nicht erhaltenswert.

Der Straßenraum der Magirusstraße ist kaum gefasst und wirkt rein funktional. Es fehlt in diesem Bereich vor allem eine Raumkante, aber auch straßenbegleitendes Grün, um städtisch attraktiv zu erscheinen. Der Fußgängerbereich ist trotz seiner großzügigen Breite nicht zoniert und den jeweiligen Nutzungen zugeordnet, sondern vollflächig asphaltiert, was wildes Parken provoziert. Ihrer Bedeutung als übergeordnete Radwegeachse Richtung Blau kommt die Magirusstraße in diesem Bereich nicht nach. Die gesamte Erschließung ist mangelhaft; für den Fahrverkehr gibt es nur Stichzufahrten in kaum zusammenhängende Hofsituationen. Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Zielvorstellungen als Grundlage für ein konkurrierendes Gutachterverfahren

4.1. Nutzung

Das Areal soll zu einem gemischt genutzten, urbanen Stadtquartier entwickelt werden.

Angesichts der angrenzenden Verkehrsadern ist an den Blockrändern eine verstärkte Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen, aber auch kulturellen und gastronomischen Angeboten sinnvoll. Einzelhandel kann an den gut angebundenen Lagen der Magirusstraße und der Einsteinstraße im Erdgeschoss angeboten werden. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig, lediglich nahversorgungsrelevante Betriebe können die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

Für den inneren Quartiersbereich wird vorwiegend Wohnnutzung angestrebt, wobei aber auch hier eine Nutzungsmischung erstrebenswert ist.

Als Nutzungsverhältnis für das gesamte Areal zwischen Einsteinstraße, Magirusstraße und Griesgasse (Grundstücke Fa. Munk, städtisches Flurstück 260/1, private Grundstücke 260/2 sowie 257/8) ist eine Mischung von 40 % gewerblichem Anteil zu 60 % Wohnnutzung anzusetzen.

In einem Gebäude ist die Möglichkeit zur Unterbringung einer Kinderbetreuung (Ganztagesgruppe) inklusive dazugehörigem Außenbereich vorzusehen.

4.2. Städtebau

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung an der Magirusstraße wird eine urbane, dichte Bebauung erwartet, die sowohl eine Nutzungsmischung als auch eine maßstäbliche parzellenbezogene Bebauung und damit eine Adressbildung ermöglicht. Die Höhenentwicklung, auch zum Quartiersinneren wird nicht vorgegeben, sondern ist Teil der Aufgabe.

Eine 5 - 6 geschossige Bebauung entlang der umgebenden Straßen ist vorstellbar. Punktuell sind auch höhere Gebäude, je nach Entwurf, möglich.

4.3. Dichte

Auf eine Vorgabe der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens soll eine angemessen hohe, urbane Bebauungsdichte ausgelotet werden.

4.4. Erschließung und Freiraumgestaltung

Die Organisation der internen Quartierserschließung und deren Anbindung ans öffentliche Straßennetz ist Gegenstand dieses Gutachterverfahrens.

Die Haupteerschließung des Quartiers soll hauptsächlich über die Magirusstraße als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Im Straßenraum sind Besucherparkplätze und Baumstandorte vorzusehen. Es wird Wert auf vielfältige Aufenthaltsqualitäten gelegt.

Die Magirusstraße selber soll an Attraktivität und städtischem Charakter gewinnen. Entlang des neuen Quartiersrandes sind entlang der Magirusstraße Längsparkplätze sowie eine Grünachse mit Baumstandorten vorzusehen. Ebenfalls ist entlang des Fahrbahnrandes ein Schutzstreifen für Radfahrer einzuplanen.

Eine untergeordnete Erschließung besteht bereits heute über eine Stichstraße im Westen von der Söflinger Straße aus, deren Straßengestaltung durch den Gutachter vorgeschlagen werden soll. Desweiteren kann eine untergeordnete Erschließung von der Einsteinstraße über die Griesgasse erfolgen. Eine Durchbindung des Areals von der Einsteinstraße zur Söflinger Straße für den Autoverkehr ist nicht erwünscht.

Langfristig soll eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Söflinger Straße bis zur Griesgasse und weiter in Richtung Blau, sowie von der Magirusstraße bis zur Brunnengasse geschaffen werden, um eine Verknüpfung der Wegebeziehungen zu erreichen.

Die für die Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freianlagen und quartiersbezogenen Plätze inklusive Kinderspielmöglichkeiten, Fahrradabstellflächen sowie auf eine barrierefreie Ausführung zu legen.

4.5. Gestaltung

Die Stadt Ulm stellt bei der Entwicklung neuer Quartiere hohe Qualitätsansprüche an die Gebäudeanordnung und Freiraumgestaltung. Die Gutachter müssen sich mit der

Möglichkeit der Parzellierung und damit einer gestalterischen Differenzierung auseinandersetzen.

Auf die Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume sowie deren Verhältnis zueinander ist besonderes Augenmerk zu legen.

4.6. Realisierungsabschnitte

Das Mietverhältnis auf dem städtischen Flurstück 260/1 läuft noch bis Ende 2023. Die Flächenverfügbarkeit bei den privaten Grundstücken 260/2 sowie 257/8 ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund des städtebaulichen Kontextes sind die Flurstücke in den städtebaulichen Entwurf mit einzubeziehen. Die Gutachter müssen sich damit auseinandersetzen, dass diese Grundstücke erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Generell soll eine abschnittsweise Realisierung ermöglicht werden, da der Auslober plant, den süd-östlichen Grundstücksbereich an der Magirusstraße aufgrund der vorhandenen Erschließung kurzfristig als ersten Baustein zu realisieren.

5. **Planungsrecht und weiterer Ablauf**

Für das Plangebiet muss neues Baurecht geschaffen werden. Sobald der aus dem Gutachterverfahren prämierte Entwurf hinreichend mit der Stadt Ulm abgestimmt ist, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.