

Planbereich	Plan Nr.
<b>111.1</b>	<b>20</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

**Bebauungsplan**

**"Theaterviertel Nord"**

**Begründung**

zum Bebauungsplan

VORENTWURF

Ulm, 21.05.2021

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche im Bestand" dar. Das vorliegende Verfahren soll die in diesem Bereich rechtsgültigen qualifizierten Bebauungspläne „Neutorstraße - Karlstraße - Zeitblomstraße“ und "Karlstraße - Neutorstraße - Zeitblomstraße" ersetzen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Theaterviertel Nord" ist "Urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Angaben zum Bestand

Das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil der Ulmer Innenstadt und umgeben von der Ludwig-Erhard-Brücke sowie der Karlstraße im Norden, von der gründerzeitlich geprägten Neustadt im Osten, vom Bahngelände im Westen und von Theater, Telekom-Niederlassung sowie Postpaket-halle im Süden. Damit ist es als ein Schlüsselquartier für die Innenstadtentwicklung von großer städtebaulicher Bedeutung. Derzeit ist das Quartier durch großflächige gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Flächenbedarf sowie durch untergenutzte Bereiche (Park- und Lagerflächen) geprägt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind über die bestehenden Verkehrsflächen der Neutorstraße und Zeitblomstraße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 460/1, 460/2, 460/6, 460/7, 460/8, 460/9; die Flurstücke Nr. 637, 639, 639/2 und 641 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit einer Gesamtgröße von ca. 17.800 m<sup>2</sup>.

Der Bereich zwischen Zeitblomstraße und dem Bahngelände ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Dieser wird im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung des SWU-Geländes sowie des Bahnhofsgebiets in einem separaten Bebauungsplan überplant.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne ganz oder teilweise außer Kraft:

- Plan Nr. 111.1 / 17 in Kraft getreten am 27.05.1982
- Plan Nr. 111.1 / 19 in Kraft getreten am 10.03.1988

## 3. Anlass und Ziel der Planung

Für das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs existieren bislang zwei qualifizierte Bebauungspläne. Im Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Zeitblomstraße", der seit 27.05.1982 rechtsverbindlich ist, wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die neue Ludwig-Erhard-Brücke und die städtebauliche Entwicklung des Areals zwischen Neutorstraße, Bahn und Zeitblomstraße geschaffen. Im Bebauungsplan "Neutorstraße - Karlstraße - Zeitblomstraße", der seit 10.03.1988 rechtsverbindlich ist, wurde insbesondere die planungsrechtliche Voraussetzung für die geänderte Konzeption eines in diesem Bereich angesiedelten Gewerbebetriebs geschaffen.

Ausgehend vom Hauptbahnhof als Ort höchster Zentralität und Bedeutung für Ulm und die gesamte Region wurde für das Projektgebiet "Citybahnhof" am 10.11.2006 ein Entwicklungsprogramm beschlossen. Darin ist das Ziel formuliert, das Theaterviertel im Sinne eines künftigen City-Erweiterungsgebiets zu entwickeln. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, einen Rahmenplan für das gesamte Bahnhofsumfeld zu erarbeiten.

Um den gemeindlichen Willen zur städtebaulichen Neuordnung zu untermauern und im Bereich Karlstraße, Neutorstraße, Olgastraße und Hauptbahnhof städtebauliche Maßnahmen mitgestalten zu können, hat der Gemeinderat am 13.02.2007 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den "City-Bahnhof Ulm" beschlossen.

Aufbauend auf einen städtebaulichen Ideenwettbewerb im Jahr 2011 hat die Stadt Ulm für den Bereich rund um den Bahnhof den Masterplan "Citybahnhof Ulm" erarbeitet. Teil dieses Masterplans ist das Theater mit dem nördlich daran angrenzenden Bereich. Perspektivisch schlummert hier ein großes Flächenpotential für ein Stadtquartier mit bester Anbindung an Schiene und Straße. In einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten soll hier ein dichtes und urban geprägtes Quartier mit qualitätsvollen öffentlichen Freiräumen entstehen.

Im Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße", der sich östlich des Plangebiets befindet und seit 29.06.2019 rechtsverbindlich ist, wurden planungsrechtliche Voraussetzungen für neue Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion) geschaffen. Aufgrund der Insolvenz der damaligen Vorhabenträgerin und des daran anschließenden Vorhabenträgerwechsels, verbunden mit Festsetzungsänderungen des zuvor genannten B-Plans, wird für diesen Bereich in Kürze ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Jahr 2020 hat die Stadt Ulm einen Realisierungswettbewerb für den Neubau eines Kinder- und Jugendtheaters sowie zusätzlicher Proberäume und Werkstätten für das Theater Ulm durchgeführt. Die zur Realisierung des Kinder- und Jugendtheaters erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden in einem eigenen Bebauungsplanverfahren geschaffen.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Postpakethalle soll nach Abschluss des Bahnprojekts Stuttgart-Ulm eine städtebauliche Entwicklung erfahren. Ebenso soll der nördlich angrenzende Bereich der Stadtwerke Ulm perspektivisch eine städtebauliche Weiterentwicklung erfahren. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Vorhaben wird zu gegebener Zeit auf der Grundlage des übergeordneten Rahmenplans anhand konkretisierter Projekte gesondert erfolgen.

Die o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1982 und 1988 entsprechen nicht mehr den städtischen Anforderungen einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Diese Anforderungen finden ihren Niederschlag vielmehr in den zuvor beschriebenen städtischen Zielsetzungen aus dem Masterplan "Citybahnhof" sowie im Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße". Aber auch die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines so zentralen Quartiers unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind durch die rechtskräftigen Bebauungspläne nicht in einem angemessenen Rahmen gewährleistet. Die sich daraus ergebenden städtebaulichen und planungsrechtlichen Spannungen erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, im Plangebiet ein City-Ergänzungsgebiet mit einer Mischung aus Dienstleistungen / Gewerbe, Wohnen und Kultur zu entwickeln. Es ist vorgesehen, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurecht für die neue bauliche Nutzung als "Urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO zu schaffen mit höheren Nutzungsdichten und einer angemessenen Gestaltung zur Einführung der neuen Baustruktur in den Bestand.

Neben der konkreten Baurechtschaffung dient der Bebauungsplan damit insgesamt der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies umfasst vor allem:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Intensivierung der Nutzungsdichte,
- Stärkung der Wohnfunktion in der erweiterten Innenstadt,
- Schließung offener Raumfluchten entlang Zeitblomstraße und Neutorstraße,
- Neustrukturierung der öffentlichen Erschließung
- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes,
- Einfügen der Neubaumaßnahmen in den Bestand.

#### **4. Neugestaltung des Plangebiets**

Das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil der Ulmer Innenstadt und umgeben von der Ludwig-Erhard-Brücke sowie der Karlstraße im Norden, von der gründerzeitlich geprägten Neustadt im Osten, vom Bahngelände im Westen und von Theater, Telekom-Niederlassung sowie Postpaket-

halle im Süden. Damit ist es als innerstädtisches Schlüsselquartier von großer städtebaulicher Bedeutung.

Das Theaterviertel zeichnet sich durch eine herausragende Lage im unmittelbaren Bahnhofsumfeld aus. Hier soll ein neues Stadtquartier entstehen, das den Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse in zentraler Lage gerecht wird. Die bestehende gründerzeitliche Blockrandbebauung der Neustadt kann im Theaterviertel fortgeführt werden und hier den Maßstab für den künftigen Städtebau setzen. Aktuell steht im Theaterviertel der Neubau des Kinder- und Jugendtheaters sowie der Werkstätten und die Erweiterung der Probebühne des bestehenden Theaterbaus an.

Für den nördlich des Theaters gelegenen Bereich ist eine einheitliche Blockstruktur geplant, die sich in Ausrichtung, Geschossigkeit und Dichte an der benachbarten Blockrandbebauung der Neustadt orientiert und die vorhandene Stadtstruktur zeitgemäß weiterentwickelt und komplettiert.

Die Zeitblomstraße bildet die Haupteerschließung und soll für Fußgänger und Radfahrer die zentrale Ost-West-Achse der Neustadt werden. Diese Achse soll mittelfristig bis ins Dichterviertel erweitert werden. Sie soll im Theaterviertel zu einer großzügigen städtischen Achse ausgebaut werden und wird die Haupteerschließungsfunktion für den neuen Stadtteil übernehmen. Ferner ist vorgesehen, die Wildstraße ins Theaterviertel zu verlängern.

Die historische Umlandstraße wurde im Zuge des Wiederaufbaus nach der Kriegszerstörung aufgegeben. Mit der Entwicklung des Theaterviertels und des neuen Viertels an der Wilhelmstraße kann diese Straße neu errichtet werden. Sie soll die zentrale Achse des neuen Viertels in Nord-Süd-Richtung bilden und mit der Umfahrung des SWU-Gebäudes an das Theaterviertel anbinden.

Vor dem Theater Ulm in der Olgastraße wurde eine neue Umsteigehaltestelle für die beiden Straßenbahnlinien 1 und 2 geschaffen. In der Neutorstraße wurde eine zusätzliche Haltestelle errichtet.

Im Theaterviertel befindet sich am Ende der Zeitblomstraße eine Freifläche mit Baumbestand. Diese Fläche ist das Widerlager einer früheren Brücke über die Bahn. Sie soll in ein neues urbanes Freiraumkonzept für das Theaterviertel integriert werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden im Zuge des Verfahrens angepasste Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den örtlichen Verkehrsflächen zu treffen sein. Entsprechend der angestrebten Blockrandbebauung bedarf es differenzierter Festsetzungen auf Basis einer eingehenden Auseinandersetzung mit den städtebaulichen, verkehrlichen, stadt-/freiraumgestalterischen und sonstigen Belangen.

## **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird voraussichtlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen aktuell nicht vor, die entsprechenden Belange werden im Zuge des Verfahrens aber noch vertieft werden. Der Bebauungsplan wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

## **6. Erschließung und örtliche Verkehrsflächen**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind über die bestehenden Verkehrsflächen der Neutorstraße und Zeitblomstraße erschlossen. Eine Ergänzung und partielle Neuordnung der örtlichen Erschließung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aber angestrebt.

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

Gesamtfläche Geltungsbereich      ca. 17.800 m<sup>2</sup>.

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.