

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

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 Postpakethalle im Süden. Damit ist es als innerstädtisches Schlüsselquartier 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 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.

2. Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 13a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

3. Geltungsbereich

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.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 17.800 m² auf.

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

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

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 Entwicklung 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 Einfügung 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.

5.2. Neugestaltung / Bebauungsplan

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.

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 Einfügung der neuen Baustruktur in den Bestand. Insbesondere werden Festsetzungen 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.

Der Aufstellungsbeschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt steht am Anfang dieser städtebaulichen Auseinandersetzung. Folglich stellt der Lageplan zunächst nur den Gebietsumgriff dar. Unter Berücksichtigung der frühzeitigen Anregungen aus der

Öffentlichkeit, seitens der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wird die Verwaltung bis zum Auslegungsbeschluss den Entwurf eines Bebauungsplans mit differenzierten textlichen Festsetzungen erarbeiten.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert werden. Außerdem wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.