



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	09.12.2008		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri + SUB II/Ne		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.01.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 007/09

Betreff: Rahmenplan Dichterviertel im Sanierungsgebiet "Weststadt - Soziale Stadt"
- Beschluss

Anlagen:	1	Übersichtsplan „Stadträumliche Einbindung“	(Anlage 1)
	1	Luftbild „Abgrenzung Untersuchungsgebiet“	(Anlage 2)
	1	Übersichtsplan „Planungsbausteine City Bahnhof Ulm“	(Anlage 3)
	1	Rahmenplan „Vernetzung Wege- und Grünraumstrukturen“	(Anlage 4)
	1	Rahmenplan „Realisierungsabschnitte und Nutzungsverteilung“	(Anlage 5)

Antrag:

1. Dem strategischen Rahmenplan (Anlagen 4 und 5) zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt: BM 1, BM 3, C 3, LI	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Bisherige Beschlüsse

- a) Am 12.12.2006 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die städtebauliche Untersuchung „Dichterviertel“ zur Kenntnis genommen und beschlossen, für das Gebiet zwischen Schillerstraße – Neue Straße – Hindenburgring – Ludwig-Erhard-Brücke die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen (s. Niederschrift § 410 und GD-Nr. 366/06)
- b) Am 19.12.2007 hat der Gemeinderat die 3. Änderung der og. Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Weststadt-Soziale Stadt“ entsprechend dem Lageplan vom 19.11.2007 beschlossen (s. Niederschrift § 99 und GD-Nr. 550/07).

2. Anlass des Berichts

Im Dezember 2007 hat der Gemeinderat beschlossen, das Dichterviertel in das Sanierungsgebiet „Weststadt – Soziale Stadt“ aufzunehmen. Infolgedessen hat die Verwaltung in den vergangenen 12 Monaten auf der Grundlage der Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen Planungen für die zukünftige Entwicklung des Dichterviertels erarbeitet. Im vorliegenden Rahmenplan sind nun diese Erkenntnisse und die daraus entwickelten städtebaulichen Leitlinien für die Quartiersentwicklung zusammengefasst, anhand derer aktuelle und zukünftige Projekte zu beurteilen sein werden.

3. Stadträumliche Einbindung (vgl. Anlage 1)

Das Dichterviertel liegt im gründerzeitlichen Erweiterungsring um die historische Innenstadt. Infolge der eingezwängten Lage zwischen den Gleiskörpern der Bahn und den Bauwerken der Bundesfestung konnte sich das Dichterviertel allerdings weit weniger frei entwickeln und mit benachbarten Stadtvierteln vernetzen, als dies in anderen gründerzeitlichen Quartieren der Fall war. Eine flächige Besiedelung dieser Bereiche entstand erst in den Zwischenkriegsjahren und im Zuge des Wiederaufbaus der Nachkriegszeit. Diese entwicklungsgeschichtlichen Zusammenhänge sind Ursache für die bis in die Gegenwart reichende bau- und nutzungstypologische Heterogenität des Quartiers.

Nichts desto trotz ist das Dichterviertel vom Geist der gründerzeitlichen Stadtentwicklung geprägt: Die für diese Zeit typische Blockrandbebauung ist in Grundzügen auch im Dichterviertel anhand der zumeist orthogonalen Straßenanlage ablesbar. Diesen Gebietstypus wieder aufzugreifen, dessen spezifische räumliche Merkmale zu stärken und mit heutigen Bedürfnissen des Wohnens und Arbeitens in Einklang zu bringen, soll Leitlinie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes sein.

4. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage 2)

Mit dem Beschluss des Gemeinderats wurde das gesamte Dichterviertel, d.h. das Quartier zwischen Blaubeurer Tor, Hindenburgring, Neuer Straße (zuzüglich des Daiber-Areals südlich der Neuen Straße) und Bahnanlagen förmlich zum Sanierungsgebiet erklärt. Für dieses gesamte Areal sind Nutzungs- und Bautypologien, Strategien der Grünraum- und Wegevernetzung sowie Konzepte der inneren und äußeren Erschließung zu entwickeln.

Innerhalb der Struktur des Dichterviertels zeigt sich allerdings ein großes qualitatives Ungleichgewicht. Die Quartiere südlich der Bleichstraße befinden sich bereits heute mehrheitlich in einem passablen bis guten Zustand. Insbesondere die Bauten des Landratsamts sowie die Sanierungsaktivitäten der Ulmer Heimstätte haben wesentlich zu deren Aufwertung beigetragen. Anders verhält es sich in den Bereichen

nördlich der Bleichstraße: Jene Quartiere bedürfen vorrangig einer städtebaulichen Neuordnung. Gerade dort bestehen diffuse Gemengelagen aus Gewerbe- und Wohnnutzung mit hohem gegenseitigem Störpotenzial. Die Bausubstanz ist zumeist schlecht, vorhandenes räumliches Potenzial liegt brach, öffentliche Räume sind funktional und gestalterisch unzulänglich. Die Grundstücksausnutzung entspricht in keiner Weise der zentralen Lage in der Stadt. Der Rahmenplan beschäftigt sich daher insbesondere mit dem Ausschnitt nördlich der Bleichstraße.

Im Zuge des Projekts City-Bahnhof Ulm (*vgl. Anlage 3*) wird sich der Stellenwert des Dichterviertels wesentlich verändern. Gerade in den vernachlässigten Bereichen des nördlichen Dichterviertels liegt großes Entwicklungspotential. Der Rahmenplan dient dazu, diese zukünftige Entwicklung vorzubereiten und städtebaulich zu ordnen.

5. Freiräume (*vgl. Anlage 4*)

Die beiden Blauarme im Bereich des Dichterviertels sind eine wichtige Freiraumressource. Die Uferzonen sollen saniert und erlebbar gemacht werden. Auf diese Weise wird einerseits die Freiraumqualität im Quartier gesteigert; andererseits wird das grüne Band entlang der Blau, das letztlich die offene Landschaft mit den Grünräumen im Stadtzentrum verbinden soll, um einen wichtigen Teilabschnitt ergänzt. Ziel ist schließlich die Verknüpfung der Grün- und Freiräume im Umfeld der Blau mit den Grünbereichen östlich der Gleistrassen, also mit dem Kobelgraben und dem zentralen Erholungsraum entlang der Donau.

Wichtige Zäsur in der Stadtentwicklung des 19. Jahrhunderts und bedeutender Einschnitt im Stadtgefüge ist die Anlage der Bundesfestung. Noch heute prägen die Reste der Festungsanlagen mit den ehemaligen Vorfeldern den Westrand des Dichterviertels. Das Glacisparkkonzept der Stadt Ulm (*vgl. GD-Nr. 397/06 und 149/08*) hat zum Ziel, den Zusammenhang und die Erlebbarkeit dieses in Teilen sehr geschwächten Grüngürtels durch Aufwertung und Ausbau als innerstädtischen Naherholungsraum zu entwickeln. Gerade das an das Dichterviertel angrenzende Westglacis wurde durch den Bau der B10 fast vollständig überformt, der Grüngürtel stark dezimiert. Die Stärkung und Ausweitung der verbliebenen Grünanlagen ist daher von besonderer Bedeutung. In ihrem Lärmaktionsplan (*vgl. GD-Nr.455/08*) hat die Stadt Ulm bereits einen Maßnahmenkatalog verabschiedet, der den Grünanlagen des Westglacis neue Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten eröffnet.

6. Nutzungsverteilung und Realisierungsabschnitte (*vgl. Anlage 5*)

Der Bereich nördlich der Bleichstraße ist heute vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Vor dem Hintergrund der Bestrebungen der Stadt Ulm, innerstädtisches und stadtnahes Wohnen und Arbeiten zu fördern, sollen flächenintensive und störende Gewerbebetriebe nach und nach ausgelagert, verträgliche Wohn- und Arbeitsmodelle gefördert werden. Die räumliche Nähe zum Ulmer Geschäftszentrum sowie zu allen wesentlichen Kultur-, Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen und die unmittelbare Nachbarschaft zum Hauptbahnhof mit der Perspektive eines direkten Zugangs zu den Bahnsteigen und den Hochgeschwindigkeitsverbindungen nach Stuttgart und München bieten hierfür ideale Voraussetzungen.

Neben dem klassischen Geschosswohnungsbau sollen alternative Wohnformen etwa für Familien, Senioren oder Pendler integriert werden. Die Durchführung von thematisch fokussierten Gutachterverfahren für einzelne Quartiersbausteine (z.B. energieeffizientes Bauen, generationenübergreifende Wohnmodelle, verdichtete Wohnformen für Familien) könnten wichtige Anstöße für die weitere Quartiersentwicklung geben. Gewerbliche Nutzung soll zukünftig v.a. an den Quartiersrändern entstehen. Größere Einheiten sind an den für Wohnnutzung problematischen Bereichen entlang des Hindenburgrings vorgesehen. In den Mischgebieten an Schiller- und Bleichstraße sind kleinere, nicht störende Gewerbeeinheiten möglich.

Bei der Umsetzung dieses städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist dem langfristigen Zeithorizont Rechnung zu tragen: ausschlaggebend ist nicht allein die Qualität des Gesamtergebnisses, sondern ebenso die Qualität der verschiedenen Entwicklungsstadien. Einzelne Realisierungsabschnitte müssen gleichermaßen

in sich stimmige Konzepte aufweisen und - bei erweiterter Grundstücksverfügbarkeit - stadträumlich sinnvoll ergänzt werden können.

Realisierungsabschnitt 1: „Blockrand Nord“

Dieser Realisierungsabschnitt ist begrenzt durch die Schiller- und die Mörikestraße sowie den Verkehrsknoten Blaubeurer Ring. Besondere Herausforderung bei der weiteren Entwicklung dieses Abschnitts wird sein, Nutzungsart und Bautypologie auf die Verschiedenartigkeit der angrenzenden Bereiche abzustimmen. Eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung eröffnet den dazu notwendigen Spielraum.

Realisierungsabschnitt 2: „Blockrand West“

Dieser Realisierungsabschnitt ist dem Lärm des Hindenburgrings ausgesetzt. Die zukünftige Bebauung muss so konzipiert sein, dass daraus keine Beeinträchtigungen der Nutzung entstehen. Dienstleistungs- oder Verwaltungszentren haben hier attraktive, öffentlichkeitswirksame Standorte und bieten zugleich den sensibleren Nutzungen in den zurückliegenden Bereichen Schutz vor übermäßigem Lärmeintrag.

Realisierungsabschnitt 3: „Mitte“

Dieser Realisierungsabschnitt bildet das Herzstück des nördlichen Dichtervietels. Die weitere Entwicklung dieses Bereichs wird entscheidend den zukünftigen Charakter des ganzen Quartiers prägen. Infolge der komplexen liegenschaftlichen Verhältnisse werden Projekte allerdings nur schrittweise umgesetzt werden können. Die geschützten Bereiche inmitten des Quartiers sind prädestiniert für Wohnnutzung. Lediglich an der Schillerstraße bietet sich eine Ausweitung des Nutzungsspektrums um gewerbliche Einheiten an.

Realisierungsabschnitt 4: „Nördlich der Kleinen Blau“

Dieser Realisierungsabschnitt wird wesentlich von der Kleinen Blau geprägt. Dieser Umstand birgt großes Potential für die Entwicklung von Freiraum und Bebauung. Mit der Erschließung im Nordosten und den attraktiven Grünräumen im Südwesten bestehen ideale Voraussetzungen für qualitativ hochwertige Wohnnutzung.

Realisierungsabschnitt 5: „Südlich der Kleinen Blau“

Dieser Realisierungsabschnitt erstreckt sich bandförmig zwischen den Uferzonen der Kleinen Blau im Norden und dem Verlauf der Bleichstraße im Süden. Hier liegen also die Erholungsräume im ungünstigeren Norden, die Erschließung im Süden des Baufelds. Eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung bietet Spielraum für eine adäquate bauliche Entwicklung.

7. Verkehr (vgl. Anlage 5)

B10 und Neue Straße begrenzen und erschließen das Gebiet. Die Schillerstraße bildet das Rückgrat der quartiersinternen Verteilung und erhält darüber hinaus überörtliche Bedeutung als Zufahrt für die geplanten Pendler-Parkhäuser am Westeingang des Bahnhofs. Auch die Bleichstraße wird ihre wichtige Erschließungsfunktion behalten. Zur Entlastung des unfallträchtigen Knotens am Übergang auf den Hindenburgring soll die Innere Wallstraße in diesem Bereich mittelfristig aufgegeben werden. Untergeordnete Anliegerstraßen im Quartier sollen zu öffentlichen Räumen mit neuer Aufenthaltsqualität umgebaut werden.

Das Dichterviertel ist bereits heute sehr gut an den ÖPNV angebunden: Unmittelbar östlich grenzt das Areal des Hauptbahnhofs mit umfangreichen Angeboten des Fern- und Nahverkehrs an; südlich des Dichterviertels befindet sich der wichtige ÖPNV-Knoten Ehinger Tor. Mit Neubau des Fußgängerstegs über die Gleise sowie des Westeingangs zum Hauptbahnhof wird sich die Anbindung an den ÖPNV weiter verbessern.

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen sollen ausgebaut, fehlende Teilstücke ergänzt werden. Insbesondere soll der Blauuferweg am Nordufer der Kleinen Blau durch das Dichterviertel weitergeführt werden. Kleiststraße und Goethestraße sollen durch eine neue Wegeverbindung über die Kleine Blau hinweg miteinander verbunden werden.

8. Weiteres Vorgehen

Grundlage für die nachhaltige Entwicklung des Dichterviertels ist die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die Bereitschaft der Grundeigner, ihre Flächen neu zu entwickeln. Aktionsschwerpunkt seitens der Stadt liegt daher zunächst auf einer strategischen Liegenschaftspolitik im Quartier. Mit der Entwicklung der verfügbaren Grundstücke muss die Entwicklung der Straßenräume und der öffentlichen Infrastruktur einhergehen. Hier wird die Stadt zunächst die Voraussetzungen dafür schaffen müssen, dass Investoren bereit sind, in anspruchsvolle Projekte im Quartier zu investieren. Bevor attraktiver Wohnungsbau im Quartier entstehen kann, muss sichergestellt sein, dass der Lärmeintrag ins Quartier minimiert wird. Die Umsetzung des Lärmaktionsplans ist dabei von zentraler Bedeutung.