

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

Dichterviertel



Städtebauliches Konzept Dichterviertel Nord
mit integriertem Rahmenplan
Stand: Juli 2014



Das Dichterviertel – Ein zentraler Stadtbereich erwacht zu neuem Leben

Das Dichterviertel liegt zentral zwischen der Ulmer Innenstadt und der Weststadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Seinen Namen trägt das Viertel auf Grund der nach Dichtern benannten Straßen. Trotz der **zentralen Lage** wird das Dichterviertel durch die Gleisanlagen und mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen von den umliegenden Stadtbereichen abgetrennt.

Bereits während seiner **historischen Entwicklung** wurde das Dichterviertel stark durch den Bau des Bahnhofs und der Gleisanlagen im Osten (erbaut 1849/50) geprägt. Hierdurch wurden die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Entwicklungsfläche von der Ulmer Innenstadt abgetrennt. Die Besiedelung des Dichterviertels setzte deshalb erst gegen 1900 ein. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung jedoch großflächig zerstört und in den 1950er Jahren teilweise wieder aufgebaut. Die westlichen Umwallungen der Bundesfestung (erbaut 1842 bis 1859) wurden 1903 abgetragen und anschließend für die Trasse des Bismarck- und Hindenburgrings genutzt.

Die **Entwicklung des Dichterviertel Nord** als neues innerstädtisches Quartier steht im engen räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang mit den angrenzenden Projekten Citybahnhof Ulm, Sedelhöfe und der Neubaustrecke Wendlingen-Ulm. Die im Zusammenhang mit dem Citybahnhof geplante unterirdische Querungsmöglichkeit der Bahngleise wird das Dichterviertel besser an die Ulmer Innenstadt anbinden. Zudem sehen die Planungen des Citybahnhofs über die Querungsmöglichkeit einen direkten Zugang zu den Gleisen vor. In Verbindung mit der Neubaustrecke Ulm-Wendlingen steigert das die Standortgunst des Dichterviertels enorm.



Bundesfestung Ulm 1859



Stadt Ulm 1898



Lage Dichterviertel



Das Dichterviertel Nord – Ein urbanes und lebendiges Wohnquartier entsteht im Herzen Ulms

Die **Neuordnung des nördlichen Dichterviertels** ermöglicht die Entwicklung eines modernen Stadtquartiers in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt. Im Fokus der Planung steht die rund 6,3 ha große Fläche nördlich der Bleichstraße. Diese wird im Westen durch den Hindenburgring, im Norden durch den Blaubeurer-Ring und im Osten durch Bahnanlagen begrenzt. Entstehen soll ein urbanes und lebendiges Wohnquartier mit Wohnraum für ca. 1.600 Menschen und ergänzenden Dienstleistungs- und Büroflächen.

Die **Bebauung** dieses Bereichs ist heute überwiegend durch Nachkriegsgebäude mit gewerblicher Nutzungen geprägt. Der Großteil der Gebäude ist jedoch in einem schlechten Zustand und steht teilweise leer. Bereits 2007 wurde das gesamte Dichterviertel als Sanierungsgebiet mit folgenden **Sanierungszielen** festgelegt:

- schwerpunktmäßige Weiterentwicklung des Gebietes zum attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet,
- Optimierung der Vernetzung des Gebietes mit dem umgebenden Stadtgefüge,
- Schaffen einer neuen identitätsstiftenden »Gebietsmitte«,
- Verbesserung der internen Erschließung des Gebietes (Fußgänger- und Fahrradverkehr) und der Situation des ruhenden Verkehrs.

Mit diesen Zielstellungen wurde 2012 ein **städtebaulicher Wettbewerb** für das nördliche Dichterviertel ausgelobt, dessen Siegerentwurf die Grundlage des vorliegenden Städtebaulichen Konzeptes darstellt.

Das Städtebauliche Konzept gliedert sich in den Städtebaulichen Entwurf, den Städtebaulichen Rahmenplan, 4 Themenpläne zu den Bereichen Nutzungen, Verkehr, Öffentlicher Raum und Lärmschutz sowie einer kurzen Beschreibung des weiteren Vorgehens. Die Umsetzung des Konzeptes wird im **Städtebauförderprogramm** Stadtumbau West mit Mitteln des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Ulm gefördert.





Städtebaulicher Entwurf

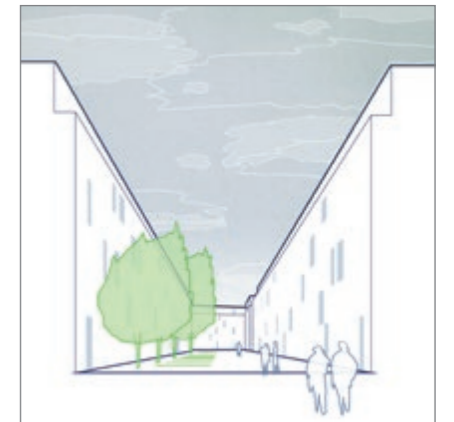
Das städtebauliche Konzept Dichterviertel Nord baut auf dem Siegerentwurf des 2012 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs auf und wurde gemeinsam mit dem Büro *bbzl - böhm benfer zahiri landschaften städtebau, berlin* weiterentwickelt. Das neue Stadtquartier soll sich auszeichnen durch eine lebendige Mischung aus Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- oder Büroflächen, durch vielfältige und hochwertige Architektur sowie durch eine spannungsvolle und abwechslungsreiche Abfolge an öffentlichen Räumen.

Der **Bereich nördlich der Kleinen Blau** ist geprägt durch eine Blockrandbebauung. Die geschlossene Bebauung schützt vor Lärm und ermöglicht besonders zum Blockinnenbereich hin eine hohe Wohnqualität. Kleinteilige Parzellierungen in Teilbereichen der Blöcke lassen verschiedene Gebäudekubaturen zu. Hierdurch kann ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen entstehen. In den Blockinnenbereichen entstehen ruhige, private Freiflächen, die durch Wohnwege erschlossen werden.

Im **Bereich der Kleinen Blau** ist eine halboffene Bebauung entlang des nordöstlichen und südlichen Uferbereichs vorgesehen. Die freistehenden Gebäude bieten attraktiven Wohnraum direkt am Wasser. Die Einzelgebäude stehen auf den straßenzugewandten Seiten in einer Linie und bewirken eine klare Straßenflucht. Die Gliederung der Straßenzüge in Einzelhäuser schafft wichtige Sichtbeziehungen zu den dahinterliegenden attraktiven Uferbereichen. Die dargestellten Baukörper stellen nur eine von vielen denkbaren Bebauungsvarianten dar.

Zwischen den Gebäudeblöcken entstehen großzügige **öffentliche Räume** mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Der zentrale Stadtplatz stellt die neue Quartiersmitte dar. Über die südlich anschließenden Uferterrassen wird der Flußlauf der Kleinen Blau in den öffentlichen Raum eingebunden. Eine zentrale Fußgängerbrücke über die Kleine Blau stärkt die Verbindung zum bestehenden südlichen Teil des Dichterviertels. Der Glacispark rahmt das neue Stadtquartier in nordwestlicher Richtung und ist Teil des gleichnamigen gesamtstädtischen Freiflächenkonzeptes.

Aufbauend auf den gegenwärtigen Grundstücksverhältnissen und der bestehenden Quartierserschließung über Kleist- und Mörikestraße, ermöglicht das Städtebauliche Konzept eine abschnittsweise Umsetzung und die Einbeziehung bestehender Gebäude in das neue Quartier.



Achse Innenstadt



Platz Kleine Blau



Mörikestraße

Städtebaulicher Rahmenplan

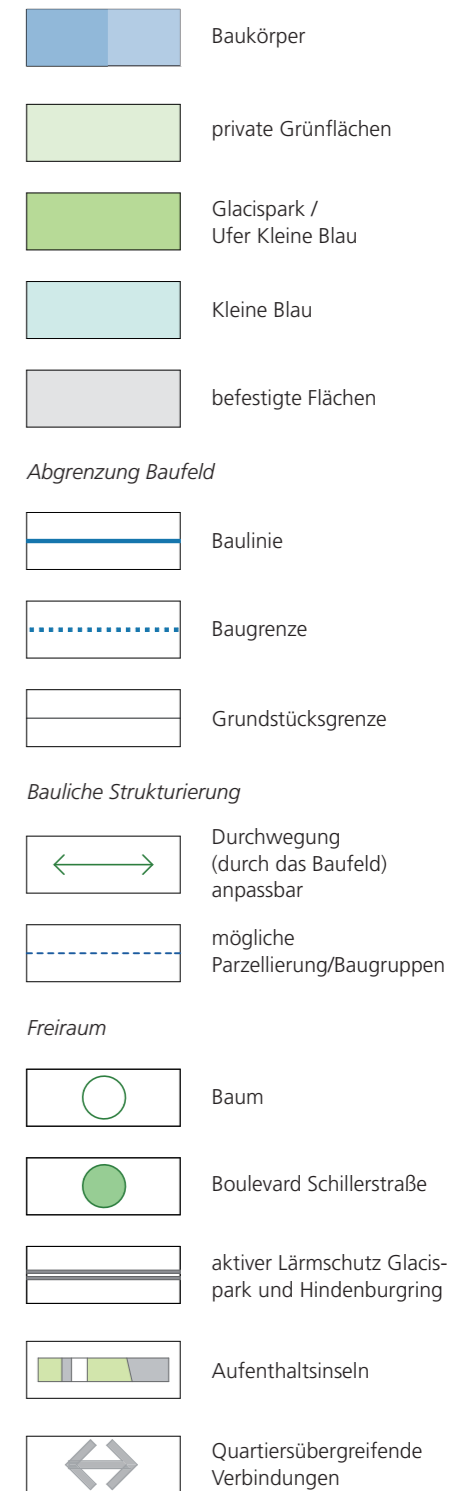
Der Städtebauliche Rahmenplan Dichterviertel Nord stellt die Weichen für die zukünftige Entwicklung des neuen innerstädtischen Quartiers. Aufbauend auf dem Städtebaulichen Entwurf formuliert der Städtebauliche Rahmenplan Vorgaben für die zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Baulinien und Baugrenzen geben die **überbaubaren Flächen** vor, auf denen die zukünftige Bebauung entstehen soll. Baulinien stellen dar, dass die Gebäude bis an die Linie gebaut werden sollen; Baugrenzen zeigen die Fläche der maximalen Baukörper auf. Als Vorschlag für mögliche zukünftige Grundstücksgrenzen, werden in Teilbereichen der Blockrandbebauung Parzellierungen dargestellt. Durch die unterschiedlichen Parzellengrößen soll eine möglichst heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudelängen entstehen.

Die **Gebäudehöhe** soll im gesamten Gebiet homogen ausfallen und 5 Vollgeschosse mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss nicht überschreiten. Als einheitliche Dachform werden Flachdächer favorisiert. Die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene Anzahl von 4 Vollgeschossen wurde zu Gunsten einer höheren städtebaulichen Dichte und einer größeren Anzahl an Wohneinheiten erhöht. Auf bauliche Hochpunkte mit höherer Anzahl an Vollgeschossen wurde entsprechend der Erkenntnisse der 2009 erstellten Studie »Hohe Häuser in Ulm« bewusst verzichtet. Im Dichterviertel Nord sollen rund 800 neue Wohneinheiten mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von circa 80.000 m² entstehen.

Die energetischen **Standards** innerhalb des neuen Stadtquartiers werden über die geltenden gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Bei der Bebauung von städtischen Grundstücken gilt darüber hinaus der Standard des KfW-Effizienzhauses 70. Zur Sicherung der architektonischen Qualität innerhalb des neuen Stadtquartiers, werden bei Neubauten in der Regel Mehrfachbeauftragungen gefordert.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Straßen und Plätze sowie des Glacisparks und der Uferbereiche der Kleinen Blau werden im Themenplan öffentlicher Raum vertieft erläutert (siehe Seite 14).



Perspektive Stadtplatz



Nutzung

Das neue Dichterviertel Nord soll sich zu einem lebendigen Wohnquartier mit vielfältigem **Wohnraum** für unterschiedlichste Zielgruppen entwickeln. Hierfür soll ein ausgewogenes Angebot an frei finanziertem sowie preiswertem und gefördertem Wohnungsbau Sorge tragen.

Zur Belegung des Stadtquartiers sind im Bereich des zentralen Stadtplatzes in den Erdgeschosszonen **neben der Wohnnutzung Dienstleistungs- und Büroflächen** vorgesehen. Auch in den Randbereichen sind ergänzend zur Wohnnutzung Dienstleistungs- und Büroflächen möglich. Im **östlichen Bereich** entlang der Schillerstraße sind diese in den Erdgeschossen und ersten beiden Obergeschossen mit einem max. Anteil von 50% denkbar. Im **westlichen Bereich** entlang des Hindenburggrings (B10) sind Dienstleistungs- und Büroflächen vom Erdgeschoss bis zum vierten Obergeschoss mit einem Anteil von bis zu 80% vorstellbar.

Zur **Nahversorgung** des Quartiers ist an der Schillerstraße auf Höhe des geplanten Westzugangs des Citybahnhofs ein kleinflächiger, in das Gebäude integrierter Lebensmittelmarkt vorgesehen. Auf Grund der zu erwartenden Einwohnerzahlen ist im neuen Stadtquartier im Baufeld südöstlich des Stadtplatzes im Erdgeschoss eine **Kindertagesstätte** geplant.

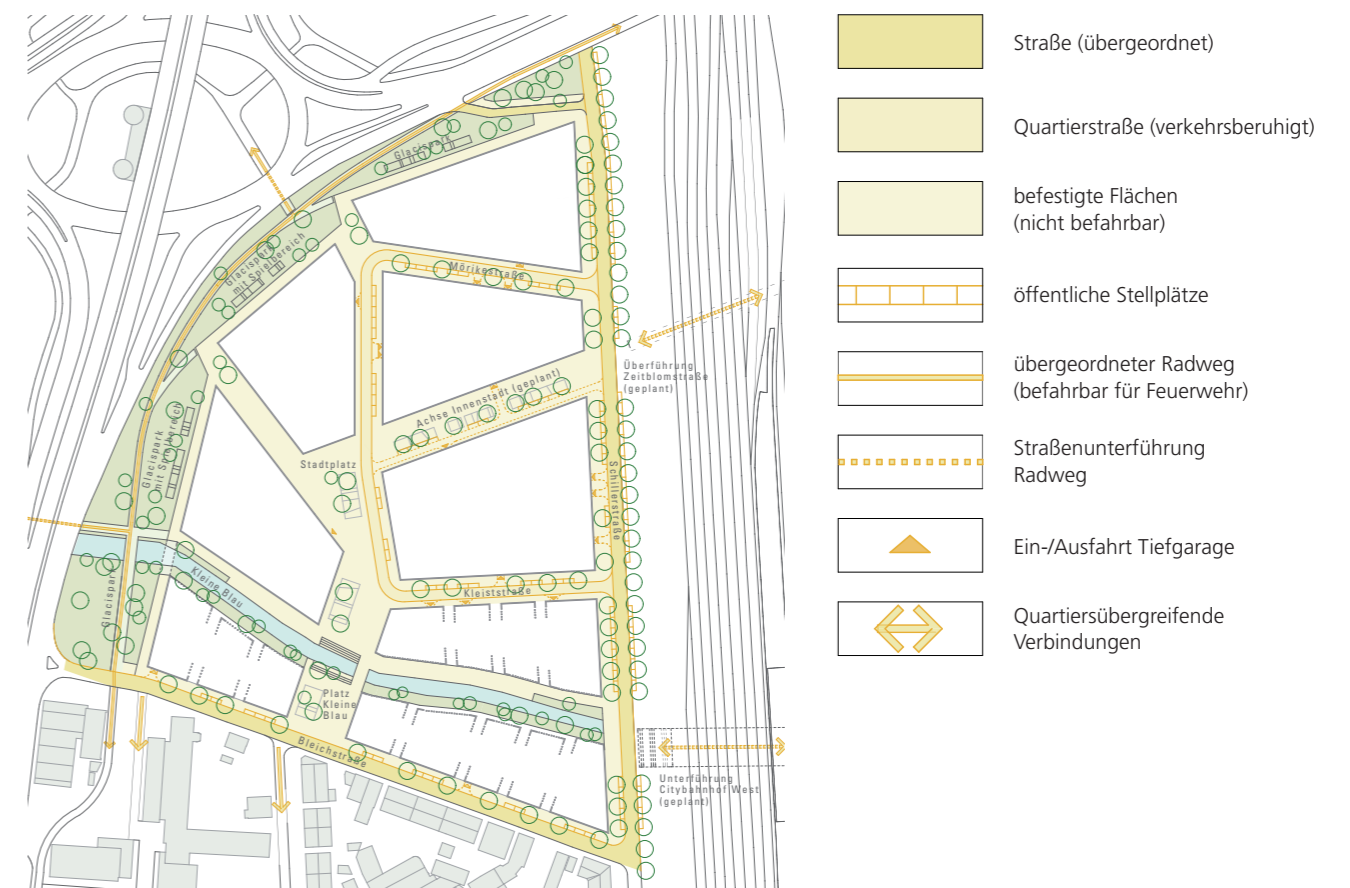


Verkehr

Die **Quartierserschließung** des nördlichen Dichterviertels wird weiterhin über die Mörike- und Kleiststraße erfolgen. Zukünftig soll das neue Stadtquartier jedoch über verkehrsberuhigte Mischflächen erschlossen werden. Die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer erübrigt eine räumliche Untergliederung der Aufenthalts- und Verkehrsflächen. Dies ermöglicht eine einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums und schafft Anfahrtsmöglichkeiten zu allen Gebäuden.

Zur verbesserten **Anbindung des neuen Stadtquartiers an die umliegenden Stadtbereiche** werden die Fuß- und Radwegeverbindungen ausgebaut. Der bestehende Radweg entlang des Glacis Parks wird zukünftig separat geführt. Zudem ist eine neue Fuß- und Radwegeverbindung entlang des nördlichen Uferbereichs der Kleinen Blau vorgesehen. Die fußläufige Anbindung an den südlichen Teil des Dichterviertels soll über eine neue zentrale Fußgängerbrücke über die Kleine Blau verbessert werden. In östlicher Richtung wurde der geplante Westzugang des Citybahnhofs berücksichtigt. Eine zweite Querungsmöglichkeit der Gleisanlagen über eine Fußgängerbrücke ist in Verlängerung der Achse Innenstadt langfristig angedacht.

Der Bedarf an privaten **Stellplätzen** wird in Tiefgaragen unter den Gebäudeblöcken gedeckt. Derzeit wird von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen, wobei die zentrale Lage und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bei der zukünftigen Berechnung der Stellplätze zu berücksichtigen sind. Entlang der Bleich- und Schillerstraße sowie der Mörike- und Kleiststraße sind ca. 140 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die den Besuchern und Kunden zur Verfügung stehen sollen.



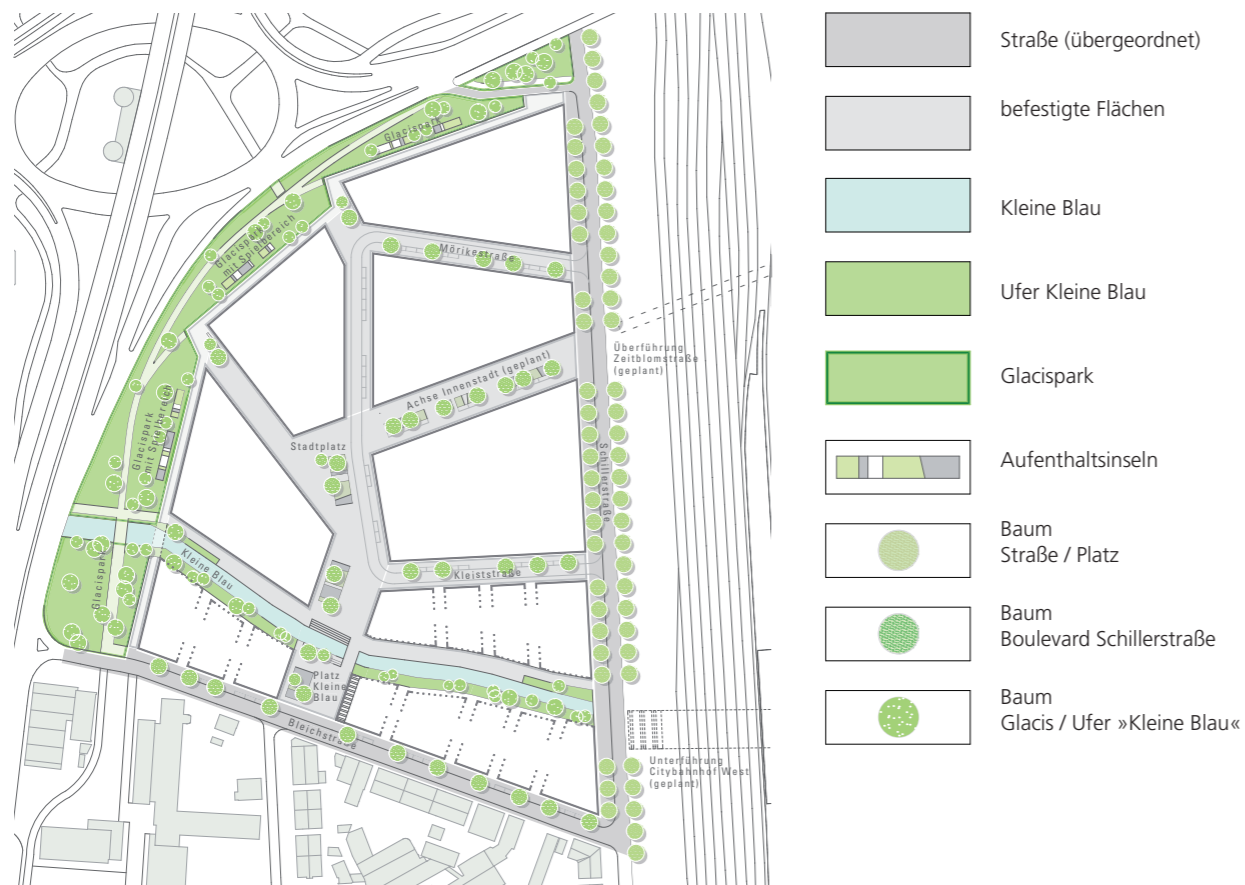
Öffentlicher Raum

Das neue Stadtquartier soll sich durch großzügige öffentliche Räume auszeichnen, die den vielfältigen Ansprüchen an Aufenthalt, Kommunikation und Mobilität gerecht werden.

Die **neue Quartiersmitte** stellt der Stadtplatz dar. Dieser öffnet sich in alle Richtungen und geht über in die einzelnen Straßenräume. In östlicher Richtung schließt der Stadtplatz an die geplante Achse Innenstadt und in westlicher Richtung an die Platzsituation entlang der Kleinen Blau an. Die **Straßenräume und Platzsituationen** sollen einheitlich gestaltet werden. Auf eine räumliche Gliederung der Aufenthalts- und Verkehrsflächen wird gezielt verzichtet. Im Bereich des Stadtplatzes, der geplanten Achse Innenstadt und der Platzsituation entlang der Kleinen Blau sind Aufenthaltsinseln mit Sitzmöglichkeiten sowie kleinen Grünbereichen vorgesehen.

Die **Uferbereiche der Kleinen Blau** sollen erlebbar in den öffentlichen Raum eingebunden werden. Auf der nördlichen Seite ist ein »steinernes« Ufer mit begleitendem Fuß- und Radweg geplant. Im westlichen und östlichen Abschluss wird das »steinerne« Ufer durch grüne Uferbereiche eingefasst. Auf der südlichen Uferseite ist ein weitestgehend naturnahes und begrüntes Ufer mit einer Breite von mindestens fünf Metern vorgesehen. Eine beidseitige Freitreppe zur Wasserfläche in Verlängerung des Stadtplatzes soll die Erlebbarkeit steigern. Die Uferbereiche der Kleinen Blau wurden in einem Gutachten geprüft und die schützenswerten Grünbestände in die Planung mit eingearbeitet.

Der **Glacispark** im Westen ist Teilbereich des gleichnamigen gesamtstädtischen Freiflächenkonzeptes. Er wird als städtische, parkähnliche Grünfläche aufgewertet. Aufenthaltsinseln mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten sollen die Erholungsqualität steigern und Spielbereiche für die jungen Bewohner schaffen.

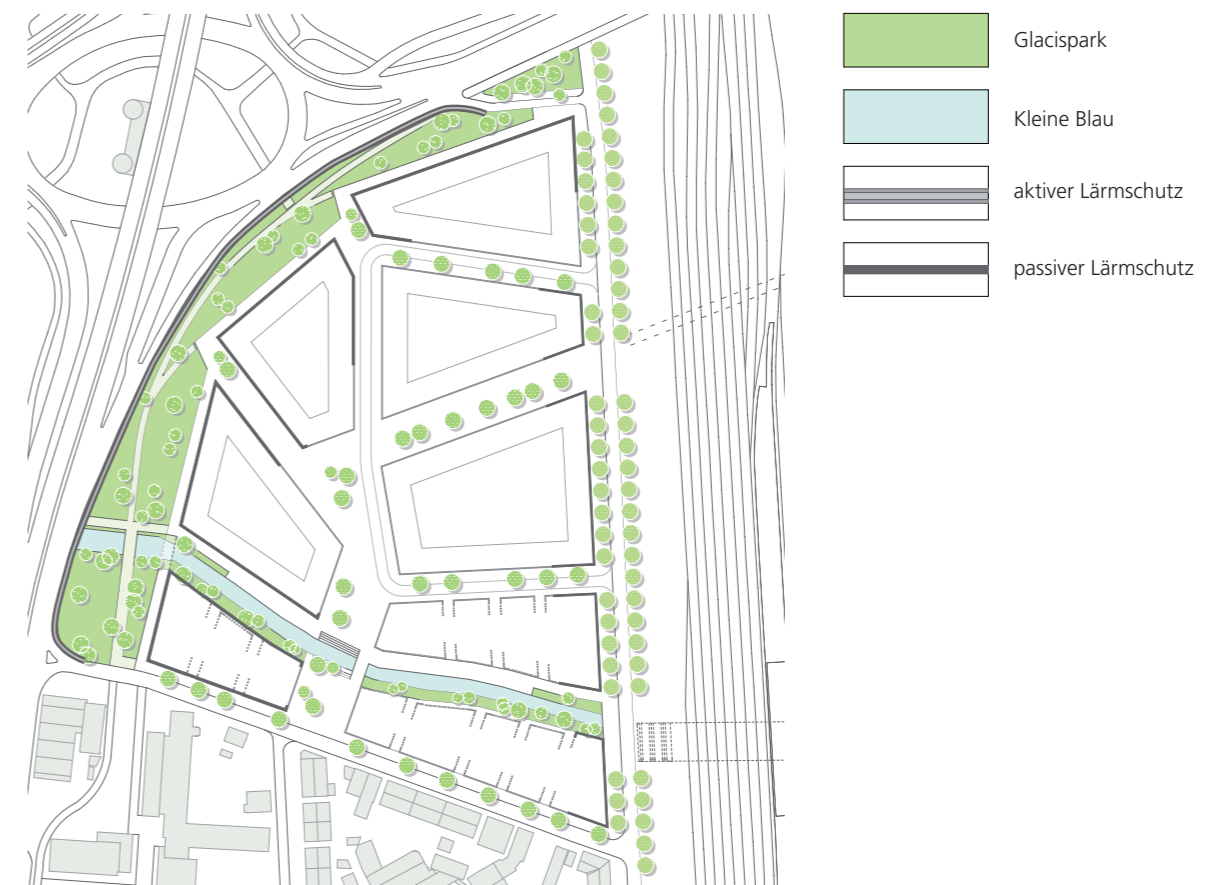


Lärmschutz

Aufgrund der zentralen Lage und den angrenzenden Straßen- und Gleisflächen wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des neuen Stadtquartiers maßgeblich beeinflusst durch Lärmschutzmaßnahmen.

In den Randbereichen sind **passive Lärmschutzmaßnahmen** an den Gebäuden vorgesehen, zum Beispiel über Lärmschutzfenster und optimierte Grundrisse.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Grünflächen des Glacisparcs und der Freiflächen des Stadtquartiers sind **aktive Lärmschutzmaßnahmen** entlang des Hindenburg- und Blaubeurer-Rings angedacht. Aktuell ist im Dichterviertel nur südlich der Großen Blau entlang des Bismarck- und Hindenburggrings bis zur Escarpenmauer ein aktiver Lärmschutz vorgesehen. Derzeit wird eine Fortführung des aktiven Lärmschutzes bis zur Ludwig-Erhard-Bücke technisch und kostenmäßig geprüft.



Perspektive Kleine Blau



Weiteres Vorgehen

Die Grundstücke des nördlichen Dichterviertels befinden sich größtenteils in Privateigentum. Für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Dichterviertel Nord wird deshalb ein gemeinsames und **partnerschaftliches Vorgehen** mit allen Eigentümern und Beteiligten angestrebt. Auf Grund der liegenschaftlichen Verhältnisse wird sich die Umstrukturierung und Entwicklung des Quartiers in den nächsten Jahren in Bausteinen vollziehen. Deshalb gilt es den Eigentümern/privaten Investoren, die als Pioniere an einer raschen Entwicklung des Gebietes interessiert sind, baldige Planungssicherheit zu bieten.

Die Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes Dichterviertel Nord konzentriert sich auf folgende Schritte:

- Entwicklung von Projekten auf den städtischen Grundstücke, als Impulsgeber für die Entwicklung des Gesamtquartiers, möglicher Baubeginn ab 2016
- Entwicklung und Begleitung privater Projekte nach den Darstellungen des Städtebaulichen Konzeptes,
- Aufwertung bestehender und Entwicklung neuer öffentlicher Räume zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Stadtquartiers,
- Prüfung und Entwicklung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang des Hindenburg- und Blaubeurer-Rings,
- Arrondierung der städtischen Flächen durch Grunderwerb angrenzender Grundstücke.

Zur **baurechtlichen Sicherung** der Projekte werden aufbauend auf den Grundzügen des Städtebaulichen Rahmenplans Vorhabenbezogene Bebauungspläne entwickelt.



Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Neue Straße 102
89073 Ulm

Tel. 07 31/1 53 86 - 20

Fax 07 31/1 53 86 - 38

info@san-ulm.de
www.san-ulm.de

Auftraggeber

Stadt Ulm

Herausgeber

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Angela Wagner, Philipp Kopp

Bildnachweis

Stadtarchiv Ulm
bbzl böhm benfer zahiri landschaften städtebau, berlin