



Stadt Ulm

Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahme „Dichterviertel II“

Vorbereitende Untersuchungen

Stadt Ulm

Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahme „Dichterviertel II“

Vorbereitende Untersuchungen für das
Untersuchungsgebiet mit dem ursprünglichen
Arbeitstitel „Dichterviertel Nord“

Stand: 08.2025

© Sanierungstreuhand Ulm GmbH



nördliches
Untersuchungs-
gebiet

südliches
Untersuchungs-
gebiet

Legende

- ■ ■ ■ Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- ■ ■ ■ Erweiterung des Untersuchungsgebietes

Inhalt

1. Vorbemerkung	9
1.1 Namensgebung	10
1.2 Anlass und Ziel des Verfahrens	10
1.3 Zweck der vorbereitenden Untersuchungen	11
1.4 Ablauf des Verfahrens	12
1.5 Methodik und Aufbereitung der Daten	13
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	15
2.1 Demografische Entwicklung der Stadt Ulm	16
2.2 Stadtentwicklungsplanung	17
2.3 Regionalplanung Donau-Iller	17
2.4 Bauleitplanung	18
2.4.1 Flächennutzungsplan	18
2.4.2 Bebauungspläne	19
2.5 Klimaschutz und Energiekonzept	19
2.6 Rahmengebende Planungen und Konzepte	21
2.6.1 Landschaftsplan von Günther Grzimek	21
2.6.2 Glacispark-Konzept	21
2.6.3 Landesgartenschau Ulm 2030 (Rahmenplanung und Wettbewerb)	22
2.6.4 Städtebauliches Konzept mit integriertem Rahmenplan für das Quartier „Dichterviertel Nord“	23
2.6.5 Gestaltungshandbuch „öffentlicher Raum im Quartier Dichterviertel Nord“	24
2.6.6 Planung Blaubeurer-Tor-Tunnel und Wallstraßenbrücke	25
2.6.7 Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	25

3. Bestandsaufnahme und -analyse im Untersuchungsgebiet „Dichterviertel II“	27
3.1 Untersuchungsgebiet	28
3.1.1 Lage, Größe und stadträumliche Einbindung	28
3.1.2 Historische Bedeutung	29
3.1.3 Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur	29
3.1.4 Frühere Maßnahmen der Stadterneuerung im Untersuchungsgebiet	30
3.2 Grundstücke, Bebauung und Wohnumfeld	31
3.2.1 Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad	31
3.2.2 Struktur und Kubatur der Bebauung	32
3.2.3 Zustand der Gebäude (baulich und energetisch)	33
3.2.4 Nutzungsstruktur der Gebäude	34
3.2.5 Eigentumsverhältnisse	36
3.2.6 Wohnumfeld	36
3.2.7 Denkmale	38
3.2.8 Altlasten und Kampfmittel	42
3.3 Bevölkerungsstrukturen	43
3.3.1 Bevölkerungsverteilung	43
3.3.2 Altersdurchschnitt	44
3.3.3 Menschen mit Migrationshintergrund	44
3.3.4 Arbeitslosigkeit	44
3.4 Verkehr	45
3.4.1 Straßennetz und Belastung	45
3.4.2 Ruhender Verkehr	48
3.4.3 Fuß- und Radwege	49
3.4.4 Öffentlicher Nahverkehr	51
3.5 Freiflächen und Ökologie	51
3.5.1 Öffentliche Räume	52
3.5.2 Grünstrukturen	53

3.5.3 Gewässer und Uferbereiche	55
3.5.4 Geschützte Flächen und Gehölze	56
3.5.5 Glacisanlagen der Bundesfestung	57
3.5.6 Stadtklima	62
4. Partizipation	65
4.1 Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen	66
4.1.1 Behörden und Träger öffentlicher Belange	66
4.1.2 Städtische Dienststellen	67
4.2 Beteiligung der Bürgerschaft und der Betroffenen	69
4.2.1 Informationsveranstaltungen	69
4.2.2 Fragebogenaktion für die Anwohner*innen	70
4.2.3 Fragebogenaktion für die Eigentümer*innen	72
4.2.4 Beteiligung des Stadtteilforums West	74
5. Integriertes Sanierungskonzept	75
5.1 Funktionsschwächen	76
5.2 Substanzschwächen	77
5.3 Stärken und Potenziale	78
5.4 Übergeordnete Sanierungsziele	79
5.5 Maßnahmen des Sanierungsgebiets	81
5.5.1 Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept „Dichterviertel II“	81
5.5.2 Städtebaulicher Rahmenplan „Dichterviertel II“	81
5.5.3 Ziele und Maßnahmen für die Teilgebiete in Anlehnung an das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept und den städtebaulichen Rahmenplan	81
5.5.4 Ziele und Maßnahmen im Zusammenspiel mit der Landesgartenschau Ulm 2030	94
5.5.5 Weitere Vorgaben zur Sicherung der Sanierungsziele	95

5.6 Förderanreize und steuerliche Vergünstigungen	95
5.7 Beratung und Beteiligung	96
5.8 Sozialplan	96
6. Städtebauliches Instrumentarium	99
6.1 Erfordernis der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	100
6.2 Wahl des Sanierungsverfahrens	100
6.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und der Dauer des Sanierungsgebiets	102
6.4 Abgrenzungsvorschlag für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet	103
6.5 Notwendige Gemeinderatsbeschlüsse	104
7. Städtebauförderung, Kosten- und Finanzierungsübersicht	105
7.1 Städtebauförderung	106
7.2 Kosten und Finanzierungsübersicht	107
8. Zusammenfassung	109
9. Anhang	111
Anhang 1 – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	112
Anhang 2 – Fragebögen	134
Anhang 3 – Pläne	136

1. Vorbemerkung



1.1 Namensgebung

Die Bezeichnung des Untersuchungsgebiets der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen lautete zu Beginn „Dichterviertel Nord“. Mit diesem Arbeitstitel wurde am 22.03.2022 vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der VU hat sich jedoch herausgestellt, dass die Bezeichnung „Dichterviertel Nord“ häufig zu Verwechslungen mit dem neu entwickelten Stadtquartier „Dichterviertel Nord“ geführt hat. Auch aufgrund von Anpassungen des Umgriffs des Untersuchungsgebiets im Rahmen der VU wurde klar, dass die Bezeichnung „Dichterviertel Nord“ dem zukünftigen Sanierungsgebiet in dessen Verortung und Dimensionierung nicht gerecht werden kann.

Die Bezeichnung des neuen Sanierungsgebiets wurde deshalb in „Dichterviertel II“ abgeändert.

1.2 Anlass und Ziel des Verfahrens

Das Untersuchungsgebiet der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen liegt zentral zwischen der Ulmer Innenstadt und der Weststadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es umfasst in großen Teilen das Dichterviertels und erstreckt sich von der Wilhelmsburg bis kurz vor das Ehinger Tor und vom Hindenburgring (B 10) bis hin zur Schillerstraße und den dahinterliegenden Bahngleisen.

Trotz der zentralen Lage wird das Dichterviertel durch die Gleisanlagen des Ulmer Hauptbahnhofs in östlicher Richtung und die mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung räumlich von den umliegenden Stadtteilen und von den von dort ausgehenden Stadtentwicklungstendenzen abgetrennt.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ (Zeitraum: 2011 bis 2025) konnten bereits im Bereich nördlich der Bleichstraße wichtige Impulse gesetzt und nachhaltige Entwicklungen angestoßen werden. Trotzdem ist noch vieles zu tun. Der Handlungsbedarf innerhalb des in Vorbereitung befindlichen Sanierungsgebiets „Dichterviertel II“ steht unter anderem auch in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit der Landesgartenschau Ulm 2030 (LGS) stattfindet. Daher überlagern sich das Untersuchungsgebiet und das Gelände der Landesgartenschau am westlichen Gebietsrand entlang der Bundesstraße B28.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung am 22.03.2022 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das künftige Sanierungsgebiet mit dem Arbeitstitel „Dichterviertel Nord“ gemäß § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.07.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen sollen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung,

die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele der Planung und Durchführbarkeit der Sanierung gewonnen werden. Darüber hinaus sollen sich diese vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

1.3 Zweck der vorbereitenden Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen dienen dazu, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge innerhalb eines bestimmten Stadtteils aufzunehmen und zu analysieren.

Ziel ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung (vgl. § 141 BauGB) zu gewinnen. Hierbei orientieren sich die vorbereitenden Untersuchungen inhaltlich an den entsprechenden Forderungen des Baugesetzbuchs.

In § 136 des Baugesetzbuchs werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Maßnahmen beschrieben, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird, wobei deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss.

Städtebauliche Missstände können sich aus Substanz- und / oder Funktionschwächen innerhalb des Gebiets ergeben. Substanzschwächen liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Dies kann nach heutiger Auffassung schon dann der Fall sein, wenn der bauliche Zustand die geltenden Normen (z. B. die Energieeinsparverordnung ENEC) deutlich unterschreitet. Besonders zu berücksichtigen sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen z. B. in Bezug auf

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsstätten,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten und
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Dabei kann es sich um gegenwärtige oder zukünftige Aufgaben handeln. Besonders im Vordergrund steht die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,

- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich und
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Das im Jahr 2001 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Weststadt-Soziale Stadt“ wurde 2007 um die Fläche des „Dichterviertels“ erweitert und städtebaulich im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen bewertet. Im Jahr 2011 wurde das Dichterviertel vom Gemeinderat der Stadt Ulm förmlich als eigenständiges Sanierungsgebiet festgelegt. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden im Gebiet bereits zahlreiche Sanierungsziele umgesetzt.

Entwicklungsschwerpunkt war hierbei vor allem der nördlich der Bleichstraße gelegene Teil des Dichterviertels. Dieser früher als Gewerbefläche genutzte Teil des Dichterviertels wird gegenwärtig zu einem neuen Stadtquartier mit zentralem Wohnraumangebot und ergänzenden Nutzungen für rund 1.600 Bewohner*innen entwickelt.

Da innerhalb des Gebiets (vor allem im mittleren und südlichen Teil) auf Grund von Substanz- und Funktionsschwächen noch immer ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht und die Frist von 15 Jahren zur Durchführung einer Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB nicht überschritten werden darf, wurde durch die Stadt Ulm die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen mit erweitertem Umgriff und aufbauend auf den aktuellen Gegebenheiten beschlossen.

Wie bereits angedeutet, steht die Erfordernis eines weiteren Sanierungsgebiets im Bereich des Dichterviertels auch in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit der Landesgartenschau Ulm 2030.

Ein wichtiger Abschnitt des Landesgartenschau Geländes befindet sich im Bereich des sog. Westglacis, einem Teil der ehemaligen Bundesfestung, welches das Dichterviertel am westlichen Gebietsrand entlang der Bundesstraße B28 durchläuft. Die im Rahmen der LGS 2030 vorgesehenen Umbaumaßnahmen der Freiflächen fließen mit ein in die Sanierungsziele. Aus diesem Grund wurde das Untersuchungsgebiet der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen um den Bereich im Norden bis hin zur Wilhelmsburg erweitert und die Untersuchungen in zwei gesonderte Umgriffe gegliedert.

1.4 Ablauf des Verfahrens

Der Ablauf von vorbereitenden Untersuchungen folgt im Allgemeinen den Vorgaben des besonderen Städtebaurechts, das im Baugesetzbuch (BauGB) verankert ist.

Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen.

Im Rahmen der VU gilt es, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung sowie über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu gewinnen. Daraus abzuleiten sind die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung.

Hierbei sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf mögliche nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Mindestbestandteile sind neben einer fundierten städtebaulichen Grundlage bzw. Bestandsaufnahme auch die Beteiligung der Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB). Daraus werden Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen abgeleitet. Daraufhin wird ein städtebauliches Sanierungskonzept bzw. ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die Sanierungsmaßnahmen im Gebiet darstellt. Im Ergebnis all dieser Einzelbausteine ist final dann das geeignete Sanierungsverfahren (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren) festzulegen.

Die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen gliedern sich daher in folgende Inhalte:

- eine grundlegende Bestandsaufnahme und -analyse,
- eine gebietsbezogene Befragung mittels Fragebögen zur Beteiligung und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gem. § 137 BauGB,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB,
- einen allgemeinen Kommunikationsprozess in Abstimmung mit dem öffentlichen Dialog in Zusammenhang mit den Planungen der Landesgartenschau Ulm 2030,
- ein Sanierungs- und Maßnahmenkonzept,
- einen Abgrenzungsvorschlag für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet,
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie
- einen Vorschlag für die Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens.

Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet die abschließenden Ergebnisse der durchgeführten Erhebungen, Untersuchungen und Bestandsbewertungen.

1.5 Methodik und Aufbereitung der Daten

Um die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet zu erfassen und beurteilen zu können, wurde auf mehrere Methoden und Instrumente zurückgegriffen.

Unter anderem wurden

- die städtebaulichen Verhältnisse im Rahmen von Ortsbegehungen augenscheinlich begutachtet, festgehalten und analysiert;
- Rahmengebende kommunale Planungen und Bauleitpläne sowie aktuelle bauliche Vorhaben gesichtet, ausgewertet und in die vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen;
- vorliegende aktuelle Daten und Ergebnisse statistischer Erhebungen ausgewertet;
- die Träger öffentlicher Belange und städtischen Dienststellen beteiligt und um Stellungnahme gebeten; diese wurden anschließend ausgewertet und eingearbeitet;
- die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer*innen und die Anwohner*innen mit Fragebogen u.a. zum baulich-technischen Zustand und zur Ausstattung der Gebäude, zu beabsichtigten Maßnahmen, zu ihrer Einstellung und zu ihrer Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung befragt;
- zusätzlich zur Fragebogenaktion Anregungen seitens der Bevölkerung zu Schwachpunkten im Gebiet und aufgezeigte Verbesserungsvorschläge im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.03.2023 gesammelt.

Die Datenerhebungen der Sanierungstreuhand GmbH fanden ab 2022 statt. Die Untersuchungen und Erhebungen stammen aus den Jahren 2023 und 2024.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

2



2.1 Demografische Entwicklung der Stadt Ulm

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ulm wurde im Rahmen der „Bevölkerungsvorausrechnung Stadt Ulm 2024“ aus dem Jahr 2020 prognostiziert. Den Berechnungen liegen die Einwohnerdaten aus dem Jahr 2019 zugrunde. Die Vorausrechnung prognostiziert die demographische Entwicklung mithilfe zweier Szenarien, welche sich in ihrer Spannweite durch die verschiedenen simulierten Fertilitätsraten, aber auch durch Wanderungsannahmen unterscheiden. Die beiden Szenarien überschneiden sich in ihrem Mittelwert, der als Orientierungsgröße dient.

Die Bevölkerungsvorausrechnung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Zahl der 3- bis unter 6-Jährigen wächst seit 2015 an. Bis 2040 wird ein Anstieg um ca. 8,8 % erwartet. Bei den 6- bis unter 10-Jährigen wird zwischen 2019 und 2040 eine Zunahme von ca. 23 % angenommen.
- Die Zahl der 10- bis unter 18-Jährigen wächst derzeit gemäß den beiden Szenarien weiter an. Gemäß Szenario 2 wird bis zum Jahr 2040 ein Plus von ca. 9,8 % erwartet. Jedoch wird trotz der angenommenen Steigerung nach 2030 eine Anzahl unter 10.000 Jugendlichen erwartet.
- Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen in der Altersgruppe von 18- bis unter 25-Jahre wird ebenfalls weiter ansteigen, was unter anderem auf steigende Studierendenzahlen zurückzuführen ist. Die Erwartungswerte für das Jahr 2040 liegen in einem Bereich zwischen ca. 13.886 und 15.104 Personen.
- Die Gruppe der 25- bis unter 35-jährigen wird vermutlich bis zum Zieljahr ebenfalls um ca. 7,7 bis 16,3 %, je nach Wohnraumangebot und den damit einhergehenden Wanderungsbewegungen, ansteigen.
- Die Altersgruppe der 35- bis unter 65-Jährigen wird bis zum Jahr 2040 um 6.149 bis 9.063 Personen zunehmen. Diese Steigerung ist auf künftig erwartete Zuzüge durch mehr Wohnraumangebot und verminderte Wegzüge ins Umland zurückzuführen.
- Auch die Zahl der 65- unter 85-Jährigen wird bis 2040 mit einer Zunahme von ca. 15,2 % berechnet. Die über 85-Jährigen nehmen hierbei sogar bis 2026/27 um ca. 30 % zu.

Insgesamt ist nach den Ergebnissen der Vorausrechnung (Basisjahr: 31.12.2019) bis zum 31.12.2040 mit einer Veränderung der Einwohnerzahl (Wohnbevölkerung) im Intervall zwischen +23.504 (18,4%) und 13.391 (10,5%) zu rechnen. Im Mittel liegt die Einwohnerzahl im Jahr 2040 um 14,4% über dem aktuellen Stand.

Nach dem mittleren Verlauf wird die Einwohnerzahl in den zentralen Stadtteilen Söflingen, Weststadt, Eselsberg, Mitte und Oststadt besonders stark anwachsen.

Abgeleitet aus den veröffentlichten Zahlen der Bevölkerungsvorausrechnung lässt sich für das Untersuchungsgebiet, das dem Stadtteil Weststadt zugeordnet ist, ein Bevölkerungswachstum von rund 19 % prognostizieren.

2.2 Stadtentwicklungsplanung

Die Entwicklung der Stadt Ulm ist seit mehreren Jahren in vielen Bereichen durch ein kontinuierliches Wachstum geprägt. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung gilt es vor auszudenken, *„wie die Stadt am besten gestaltet werden sollte, damit sie auch in Zukunft ein Zentrum für Wissen und Beschäftigung sein kann, den Anforderungen einer wachsenden Kommune sowie dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel begegnen und Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Sinne einer Kreislaufwirtschaft gewährleisten kann.“*

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, wurde 2018 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept Ulm (ISEK) erstellt. Das ISEK ist das Ergebnis eines intensiven fach- und akteursübergreifenden Arbeits- und Beteiligungsprozesses, bei dem alle wesentlichen Untersuchungen, Studien, Konzeptionen und Wettbewerbe der letzten Jahre mit eingeflossen sind. Das ISEK liegt derzeit mit Stand November 2019 in der 2. Auflage vor und wird innerhalb der nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Die im ISEK formulierten Ziele und Schwerpunkte einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung setzen sich zusammen aus den übergeordneten gesellschaftlichen Themen wie flächensparende, klimagerechte Innenentwicklung und nachhaltige Mobilität, die zukunftsfähige Gestaltung inklusiver Quartiere und Stadtteile, die Bewältigung des demografischen und des technologischen Wandels sowie dem Erhalt des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Aus diesen übergeordneten Themen lassen sich für das Untersuchungsgebiet u.a. folgende Handlungsbereiche ableiten, die im ISEK detailliert beschrieben sind:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Wohnungsbedarf, Wohnungsbestand, Innenentwicklung,
- Verkehrsinfrastruktur,
- Einzelhandelsstruktur und wohnungsnah Grundversorgung,
- Ulm: internationale Stadt - eine gesellschaftsübergreifende Herausforderung.

Das ISEK stellt somit ein interdisziplinäres Konzept dar, dass sich mit den stadtplanerischen Zielen und Analysen zu verschiedenen Aspekten auseinandersetzt und die gesamtörtliche Entwicklung Ulms im Fokus hat. Daher ist das Ulmer ISEK als gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) gemäß der Ausschreibungsanforderungen der Städtebauförderungen zu verstehen.

2.3 Regionalplanung Donau-Iller

Die Ziele der Landesplanung werden auf regionalplanerischer Ebene konkretisiert. Der Regionalplan Donau-Iller ist von 1987, wurde aber seitdem mehrmals fortgeschrieben. Nach insgesamt fünf Teilfortschreibungen des Regionalplans ergab sich die Notwendigkeit einer Gesamtfortschreibung.

Diese wurde am 5. Dezember 2023 als Satzung beschlossen; und zwischenzeitlich genehmigt.

Im Regionalplan bildet Ulm zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum, welches auf der regionalen Entwicklungsachse von Weißenhorn – Senden – Ulm/Neu-Ulm – Blaubeuren – Laichingen liegt. Das Untersuchungsgebiet „Dichterviertel II“ wird keiner Nutzung regionalplanerisch bedeutsamen Nutzung zugewiesen.

Die westlich angrenzende Bundesstraße B10 wird jedoch als Straße mit großräumigem Verkehr und der westlich liegende Hauptbahnhof als regionalbedeutsam dargestellt. Das Untersuchungsgebiet hat in seiner Funktion in Bezug auf die Region somit nur bedingt Bedeutung.

2.4 Bauleitplanung

Die Bauleitplanung stellt das zentrale Instrument für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Der Inhalt der Bauleitpläne und das Aufstellungsverfahren basieren auf den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs. Gemäß § 1 BauGB haben Gemeinden und Städte *„die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“* Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher, parzellenscharfer Bauleitplan.

2.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist seit Februar 2002 in Kraft und umfasst das Gebiet der Stadt Ulm, der Stadt Erbach und der Gemeinden Blaustein, Illerkirchberg, Hüttisheim, Schnürpflingen und Staig. Der aktuelle veröffentlichte Planstand ist aus dem Jahr 2010.

Der FNP stellt die städtebaulichen Zielvorstellungen der Mitgliedsgemeinden in den Grundzügen dar und dient als Leitlinie und als Steuerungsinstrument für die künftige räumliche Verteilung unterschiedlicher Nutzungsansprüche. Der Landschaftsplan, der die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt, ist in den FNP integriert.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den Bereich des Dichterviertels größtenteils eine gemischte Baufläche mit ergänzenden Gemeinbedarfsflächen dar. Der Teil des Dichterviertels, der sich nördlich der kleinen Blau befindet, wird derzeit auf Grund seiner früheren Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerbliche Flächendarstellung wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Weiterentwicklung des nördlichen Teils zunehmend berichtigt und künftig als gemischte Baufläche dargestellt sein.

Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebiets wird im Flächennutzungsplan bis zur Wilhelmsburg hinauf als Grünfläche dargestellt.

2.4.2 Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet umfasst 18 Bebauungspläne, die alle rechtsverbindlich sind und aus dem Zeitraum 1924-2022 stammen. Die Bebauungspläne sind in der Karte 1 „Bauleitplanung“ abgebildet.

Neun Bebauungspläne stammen aus dem Zeitraum 1924 – 1981 und sind sogenannte „einfach Bebauungspläne“, die lediglich Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung enthalten. Die restlichen neun Bebauungspläne sind „qualifiziert“, das heißt, dass diese darüber hinaus Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Erschließung beinhalten. Acht der qualifizierten Bebauungspläne wurden seit 2015 als „Vorhabenbezogene Bebauungspläne“ aufgestellt und sind mit ihren Festsetzungen auf ein konkretes bauliches Vorhaben ausgerichtet.

Das bauliche Vorhaben ist in einem sogenannten „Vorhaben- und Erschließungsplan“ festgehalten bzw. dargestellt. Der neuste Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2022 und setzt die Entwicklung des Blaubeurer-Tor-Tunnels und den Umbau des Blaubeurer-Tor-Kreisels fest.

In den neu überplanten Bereichen wird es weiterhin Bedarf für neue, voraussichtlich vorhabenbezogene Bebauungspläne geben.

2.5 Klimaschutz und Energiekonzept

Für die Ulmer Gesamtstadt wurde 2015 von der Universität Ulm ein Klimaschutzkonzept ausgearbeitet. Dieses dient als strategischer Leitfaden für eine langfristige Klimaschutzpolitik. Eine richtungsweisende Klimaschutzpolitik ist notwendig, um den Wirtschaftsstandort Ulm nachhaltig zu sichern und die Lebensqualität der Einwohner*innen langfristig zu erhalten.

Ziel des 2016 beschlossenen Konzepts ist es, den Treibhausgasverbrauch bis zum Jahr 2050 auf zwei Tonnen pro Kopf und Jahr zu reduzieren, um die globale Erwärmung auf 2° gegenüber dem Niveau der Industrialisierung zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Emissionen alle zehn Jahre um zwei Tonnen je Einwohner reduziert werden. Im Jahr 2013 wurden in der Stadt Ulm annähernd 1,2 Mio. Tonnen energiebedingter Treibhausgase emittiert, was einem Pro-Kopf-Ausstoß von 10,00 Tonnen entspricht.

Zur Verwirklichung der Klimaschutzziele analysiert das Konzept die Strukturdaten und die Energieversorgung der Stadt Ulm, u. a. die Nutzungsgliederung des Stadtgebiets, die Gebäudetypologie und den Heizungsbestand. Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen wird eine Energie- und Treibhausgasbilanz erstellt und die Potenziale zur Erreichung der Klimaschutzziele formuliert. Ein großes Potenzial wird in der Sanierung der Gebäude gesehen. Ab Seite 85 des Berichts wird dieses wie folgt beschrieben (auszugsweise):

„Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 gibt es in Ulm 59.294 Wohnungen in 19.901 Wohn- und 947 Nicht-Wohngebäuden mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 86,2 m² je Nutzeinheit. Unter Vernachlässigung einer Leerstand-

quote von unter 3 % und der verschwindend geringen Anzahl nicht beheizter Gebäude, impliziert dies, dass in Ulm eine Fläche von über 5,1 Quadratkilometer jedes Winterhalbjahr auf komfortable Temperaturen beheizt werden möchte. Ein durchschnittliches Wohngebäude umfasste 2013 annähernd 2,8 Wohnungen mit einer Wohnfläche von näherungsweise 240 m² je Gebäude. Die durchschnittliche Wohnung hatte dabei eine Fläche von 87 m² und wies einen endenergiebezogenen Wärmebedarf von geschätzten 180 kWh/m² auf.⁵⁶ Im Vergleich zum veröffentlichten Heizspiegel 2014 des Bundesumweltministeriums liegt der mittlere Energieverbrauch damit an der unteren Grenze des immer noch „erhöhten“ Wärmebedarfs von durchschnittlichen Gebäuden in der Bundesrepublik. Diese Darstellung offenbart ein deutliches Einsparpotenzial des kommunalen Gebäudebestandes. Erst bei einem Durchschnittsverbrauch von etwa 100 kWh/m² kann laut Heizspiegel von einem niedrigen Energiebedarf gesprochen werden, was eine einer Verringerung des aktuellen Verbrauchs um 44 % entsprechen würde.“

Trotz aller Klimaschutzbemühungen gibt es nach wie vor keine gesetzliche Auflage zur Sanierung von Bestandsgebäuden, da dieser Aspekt mit vielen rechtlichen Hürden versehen ist. Dabei würden sich Einsparpotenziale aus einer Vielzahl energetischer Modernisierungsmaßnahmen ergeben, von denen die Wichtigsten der Austausch alter Fenster und die Dämmung des Daches, der Fassaden sowie des Fußbodens sind.

Über 80 % der in Deutschland verbauten Fenster bestehen aus unbeschichtetem Isolierglas oder Zweischeiben-Wärmedämmglas, die zwischen 1978 und 2008 verbaut wurden und einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) zwischen 1,5 und 2,7 W/m²K aufweisen. Moderne Dreischeiben-Wärmedämmverglasung wird seit 2005 zunehmend standardmäßig in Neubauten verwendet und weist hingegen U-Werte um die 1,1 W/m²K auf, die 75 % unter bis 1978 verbauten Einfachverglasungen und 60 % unter unbeschichtetem Isolierglas liegen. Auch der wichtige Energiedurchlasswert (g-Wert), der angibt, welcher Anteil der Sonnenstrahlung in den Innenraum dringen kann, ist deutlich von 87 % für alte Einfachverglasungen, über 76 % für Isolierverglasungen, auf nunmehr 50 % gesunken und sorgt für ein verbessertes Raumklima auch bei hohen Temperaturen. Der Bundesverband Flachglas e.V. hält den Austausch von Einfachverglasungen, Verbund- und Kasten- sowie unbeschichteten Isolierfenstern für energetisch sinnvoll und rechnet mit Einsparpotenzialen von 280 kWh bis 820 kWh pro Quadratmeter Fensterfläche, was etwa 5 % bis 15 % Einsparung des jährlichen Wärmebedarfs entsprechen würde. Der Einbau eines Dreischeiben-Wärmedämmfensters in der Standardgröße 1,3m x 56 bezogen auf einen Wärmeverbrauch von grob geschätzten 888 GWh der Ulmer Haushalte im Jahr 2013.

(...) Über die Fassade, Dachfläche und Kellerdecke eines unsanierten Bestandgebäudes können durchaus 50 % der eingesetzten Wärmeenergie direkt wieder als Verlustwärme entweichen. Die nachträgliche Dämmung dieser Bereiche wird in der Bevölkerung als problematisch, unrentabel und aufwendig angesehen. Dabei liegt die Amortisationszeit bei vertretbaren 5 bis 10 Jahren und wird noch weiter gesenkt, wenn ohnehin bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Gebäudesubstanz anstehen. Auch geläufige Mythen konnten mittlerweile widerlegt werden. So geht beispielsweise keine erhöhte Brandgefahr von Dämmmaterialien aus, potenzielle Schimmelbildung wird im Allgemeinen sogar reduziert und die im Produktionsprozess aufgewandte Energie kann bereits innerhalb von zwei Jahren wieder eingespart werden. Mit Ausnahme der Wärmeverbundsysteme, die aufgrund

aktuell fehlender Recyclingmöglichkeiten noch der thermischen Abfallbehandlung zugeführt werden müssen, sind alle gängigen Dämmmaterialien nach ihrer Nutzungsdauer von etwa 50 Jahren wiederverwendbar oder können einem alternativen Nutzen dienen.“

2.6 Rahmengebende Planungen und Konzepte

2.6.1 Landschaftsplan von Günther Grzimek

Der studierte Landschaftsarchitekt Günther Grzimek (1915 – 1996) war ab 1947 Leiter des Gartenamtes in Ulm und erstellte den Grünflächenplan, der die Freiflächenentwicklung für die durch den 2. Weltkrieg stark zerstörte Stadt maßgeblich beeinflusste. Sein Konzept der grünen Ringe und vernetzenden Grünstrukturen sicherte der Stadt wichtige Freiraum- und Erholungsfunktionen. Diese grundlegenden Gedankengänge wurden in den 1. Ulmer Flächennutzungsplan übertragen, der diese Vorstellungen trotz seiner stetigen Weiterentwicklung bis heute bewahrt.

Zentrales Element des Grünflächenplans ist der innere grüne Ring, der die Glacisanlagen, die sich von der Wilhelmsburg nach Osten und Westen bis zur Donau erstrecken, aufnimmt und mittels eines grünen Uferbandes entlang der Donau miteinander verbindet.

Somit sieht bereits der Grünflächenplan von 1954 für das Westglacis die Neuanlage von Grünflächen und deren Vernetzung mit umliegenden Grünstrukturen, beispielsweise entlang der westlich anschließenden Blauarme vor. Dieser sogenannte „Grünzug Blauinsel“ sieht eine Verbreiterung der Grünflächen entlang der Blau, des Bismarckrings, des Blaubeurer Tors und des Ehinger Tors vor.

Er ist ein wichtiger Erholungs- und Ausgleichsraum insbesondere für die dicht bebaute Weststadt und das Dichterviertel. Fuß- und Radwegeverbindungen erschließen die Gewerbeflächen an Blaubeurer und Söflinger Straße und entlasten die Verkehrsstraßen.

Die Aufweitung und Aufwertung dieser Grünflächenstrukturen sind eine der zentralen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet „Dichterviertel II“.

2.6.2 Glacispark-Konzept

Die Glacisanlagen entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts als Teil der Bundesfestung Ulm durch Festungsbaumeister von Prittwitz.

Die Wilhelmshöhe wurde mit der Festung Wilhelmsburg befestigt und ein Ring mit Mauern, Wällen, Gräben und sogenannten Glacis um die Stadt gelegt. Die Glacisanlagen gelten als „grüne Klammer“ zwischen Wilhelmsburg und Donau und sind bis heute ein wichtiger Bestandteil der Ulmer Grünordnung.

Im Jahr 2006 wurde vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm der Glacis-Park als Teil des Programms „Weiterentwicklung Naherholungs- und Landschaftsentwicklungskonzept Ulm 2006-2009“ beschlossen. Der Glacis-Park gliedert sich insgesamt in die drei Teile: Das Ostglacis, das Westglacis und das Wilhelmsburgglacis. Der nördliche Untersuchungsbereich befindet sich im Bereich des Wilhelmsburgglacis und der südliche Untersuchungsbereich ist Teil des Westglacis.

Das Wilhelmsburgglacis ist durch den weitgehenden Erhalt der Festungsanlagen der am besten erhaltene Teilbereich und das Herzstück des Glacisparks. Durch die Höhenlage der Wilhelmsburg und der ansteigenden Parkanlage, entsteht eine schöne Aussicht über die Gesamtstadt. Das Glacispark-Konzept kommt zu dem Schluss, dass dieser Bereich vorrangig kulturgeschichtlich erlebbarer und als ökologisch geprägter Festungspark unter Einbeziehung eines musealen Konzepts weiterzuentwickeln ist. Dazu sollen störende Nutzungen langfristig ausgelagert, der begonnene Wegebau fertiggestellt, das Pulvermagazin am Alten Fritz saniert und die sanierten Bereiche gepflegt und erhalten werden.

Das Westglacis stellt durch die Beeinträchtigung von durchkreuzenden und dominierenden Verkehrsflächen den am wenigsten erhaltenen Bereich des Glacisparks dar. Die Grünzusammenhänge sind an dieser Stelle kaum mehr ablesbar. Die Untersuchungen ergaben, dass eine Verbesserung in diesem Bereich nur schwer erreichbar und mit einem hohen Aufwand verbunden ist.

Als Maßnahmen wurden unter anderem Ergänzungspflanzungen mit dem Leitbaum „Schwarzkiefer“ (Pinus nigra), Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Flächenzugewinn durch städtebauliche Maßnahmen und eine langfristige Verbindung ins Blautal durch den Rückbau der Gütergleise definiert.

2.6.3 Landesgartenschau Ulm 2030 (Rahmenplanung und Wettbewerb)

Im Jahr 2030 wird in Ulm nach der landesweit ersten Landesgartenschau im Jahr 1980 zum zweiten Mal eine Landesgartenschau stattfinden. Bundesweit wird Ulm somit die erste Stadt sein, in der bereits zwei Landesgartenschauen abgehalten wurden.

Im Mittelpunkt der LGS 2030 stehen die Freiflächen in und um die Bundesfestung Ulm. Trotz ihrer beeindruckenden Größe und ihrer enormen Potentiale kommt der Festungsanlage nicht die entsprechende Bedeutung und Aufmerksamkeit zu. Die riesigen Flächen und gewaltigen baulichen Anlagen bieten ein vielfältiges Potenzial für Freiflächen, landschaftsräumliche und städtebauliche Vernetzungen und neue Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus besteht die Chance, die Bundesfestung als eines der identitätsstiftenden Elemente der Stadtstruktur herauszuarbeiten.

Das für die Landesgartenschau vorgesehene Gelände erstreckt sich von der Wilhelmsburg bis zur Donau. In den 1960er Jahre wurden unter der damaligen Prämisse der autogerechten Stadtentwicklung viele Anlagenteile der Festung abgebrochen oder durch die Verkehrstrassen der überregional bedeutenden B10 überformt.

Das Gelände der Landesgartenschau gliedert sich in drei Abschnitte mit verschiedenen Entwicklungsschwerpunkten: Der nördliche Teil bewegt sich rund um die Wilhelmsburg und führt über den westlichen Festungsgraben in die Kienlesbergbastion. Abgetrennt durch die angrenzenden Gleisanlagen schließt unmittelbar südlich der mittlere Teil an, der sich im Bereich des Untersuchungsgebiets abspielen wird. Der mittlere Teil konzentriert sich zwischen dem Blaubeurer und dem Ehinger Tor auf die Freiflächen des Westglacis, die unmittelbar entlang der Verkehrsflächen der Bundesstraße B10 und B28 verlaufen. Der südliche Teil beginnt am Ehinger Tor und verläuft über die Ehinger Anlagen bis zum Ufer der Donau.

Der für die Landesgartenschau entwickelte Rahmenplan der Büros asp architekten GmbH aus Stuttgart, Treibhaus Landschaftsarchitektur aus Hamburg und Stete-Planung aus Darmstadt gibt die angestrebte Entwicklung der drei Teilbereiche vor.

Darauf aufbauend wurde 2022 für die Gestaltung der ausgewählten Freiflächen der Landesgartenschau ein freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Als Siegerentwurf wurde der Beitrag des Büros SINAI, Gesellschaft aus Landschaftsarchitekten aus Berlin, gekürt.

Die Zielsetzungen und Planungen der Landesgartenschau wurden bei den vorbereitenden Untersuchungen mitberücksichtigt. Allerdings handelt es sich bei den Planungen ausschließlich um Daueranlagen, die nicht nur der Landesgartenschau dienen, sondern langfristig als öffentliche Räume hergestellt werden und größtenteils bereits während der LGS frei zugänglich sind.

2.6.4 Städtebauliches Konzept mit integriertem Rahmenplan für das Quartier „Dichterviertel Nord“

Für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes zwischen Bleichstraße und Blaubeurer Tor wurde im Rahmen des bisherigen Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ ein städtebaulicher Planungswettbewerb ausgelobt.

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. Hier soll ein urbanes und lebendiges Wohnquartier mit Wohnraum für ca. 1.600 Menschen und ergänzenden Dienstleistungs- und Büroflächen entstehen. Die Bebauung dieses Bereichs war zuvor überwiegend durch Nachkriegsgebäude mit gewerblichen Nutzungen geprägt. Der Großteil der Gebäude war in einem schlechten baulichen Zustand und stand 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 des Büros bbzl böhm benfer zahiri landschaften städtebau, Berlin die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes „Dichterviertel Nord“ darstellt. Das städtebauliche Konzept gliedert sich in den städtebaulichen Entwurf, den städtebaulichen Rahmenplan, vier Themenpläne zu den Bereichen Nutzungen, Verkehr, öffentlicher Raum und Lärmschutz. Außerdem enthält es eine kurze Beschreibung des weiteren Vorgehens.

Das städtebauliche Konzept gibt nördlich der Kleinen Blau eine Blockrandbebauung vor. Diese geschlossene Bebauung schützt vor Lärmeinwirkung und ermöglicht zugleich im Inneren der Blöcke eine hohe Wohnqualität. Die kleinteiligen Parzellierungen lassen zudem verschiedene Gebäudekubaturen zu.

Im Bereich der Kleinen Blau ist entlang des nordöstlichen und südlichen Uferbereichs eine halboffene Bebauung vorgesehen. Die Gebäudestellung schafft wichtige Sichtbeziehungen zu den dahinterliegenden attraktiven Uferbereichen und bewirkt eine klare Straßenflucht. Zwischen den Gebäuden entstehen großzügige öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Der zentrale Platz stellt die neue Quartiersmitte dar.

Diese Überlegungen wurden in den städtebaulichen Rahmenplan übertragen und somit die Vorgaben für die zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen formuliert. Die dargestellten Baulinien und Baugrenzen geben die überbaubaren Flächen vor, auf denen die zukünftige Bebauung entstehen soll. Auch unterschiedliche Parzellengrößen werden dargestellt, was eine möglichst heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudelängen entstehen lässt. Die Gebäudehöhe soll im gesamten Gebiet eher homogen gehalten werden und 5 Vollgeschosse mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss nicht überschreiten. Als einheitliche Dachform werden Flachdächer favorisiert.

Für den Bereich südlich der Bleichstraße gibt es einen ergänzenden Rahmenplan aus dem Jahr 2014, welcher die Gebäudereihe Bleichstraße 1 bis 9 überspannt. An dieser Stelle sind zukünftig 5 Vollgeschosse, zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses mit Flachdach vorgesehen.

Der städtebauliche Rahmenplan „Dichterviertel“ wurde 2015 vom Gemeinderat der Stadt Ulm als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers beschlossen und dient seitdem als Vorgabe für die darauf aufbauenden, vorhabenbezogenen Bebauungspläne.

2.6.5 Gestaltungshandbuch „öffentlicher Raum im Quartier Dichterviertel Nord“

Die Umsetzung des Rahmenplans für das künftige Stadtquartier „Dichterviertel Nord“ wird in Phasen über einen längeren Zeithorizont und in Form von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgen. Daher war es wichtig, dafür Sorge zu

tragen, dass trotz der zu erwartenden abschnittsweisen Realisierung ein einheitliches und zusammenhängendes Freiraumkonzept gewährleistet ist.

Daher wurde – ergänzend zum städtebaulichen Rahmenplan – im August 2017 vom Büro bbzl böhm benfer zahiri landschaften städtebau, Berlin ein Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum des Quartiers „Dichterviertel Nord“ ausgearbeitet. Aufgabe des Gestaltungshandbuches ist es, die differenzierte Abfolge aus unterschiedlichen Freiräumen nördlich der Bleichstraße im Detail zu überplanen und für die künftigen Bewohner*innen nutzbar und erlebbar zu machen.

Das Gestaltungshandbuch sieht zurückhaltend gestaltete öffentliche Stadträume mit einem einheitlichen Erscheinungsbild vor. Durch die vorgeschlagene Planung werden die unterschiedlichen Teilräume zusammengeführt, aber gleichzeitig auch identitätsstiftend differenziert. Die Vorgaben beinhalten Straßenprofile, Zonierungen, Nutzungs- und Ausstattungsvorschläge sowie Angaben zur Materialität, Farbigkeit, Belagsart, Gehölzauswahl und Möblierung. Die formulierten Vorgaben wurden bei den bereits umgesetzten Teilbereichen berücksichtigt und größtenteils umgesetzt.

2.6.6 Planung Blaubeurer-Tor-Tunnel und Wallstraßenbrücke

Die Stadt Ulm plant aufgrund des auffälligen Zustands und des Erneuerungsbedarfs der Brückenbauwerke einerseits und in Vorbereitung der Landesgartenschau Ulm 2030 andererseits umfassende Infrastrukturmaßnahmen rund um den Verkehrsknoten B10/B28 am Blaubeurer Tor. Die Planung umfasst den Rückbau der Blaubeurer Tor-Brücke, die Tieferlegung der B 10 in einen Tunnel mit Verswenkung östlich des Blaubeurer Tors sowie die Auflösung des Blaubeurer-Tor-Kreisels (Anmerkung: der oberirdische Ring zählt zu den Unfallschwerpunkten in Ulm). Stattdessen sollen signalisierte Knotenpunkte eingerichtet werden.

Durch die Überdeckung der B 10 und die Auflassung des Kreisels im südöstlichen Segment entsteht rund um das Blaubeurer Tor eine zusammenhängende Grün- bzw. Freifläche, die unmittelbar an das Dichterviertel angebunden ist. Diese Fläche wird zukünftig eine wichtige Aufenthalts- und Naherholungsfunktion für das Untersuchungsquartier haben.

2.6.7 Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Für das Dichterviertel II wurde ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet. Dieses leitet sich aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept bzw. Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ulm ab und benennt die Ziele und Maßnahmen innerhalb des zukünftigen Fördergebietes.

Das ISEK wurde in zeitlichem Zusammenhang mit den vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen ausgearbeitet und soll regelmäßig, bedarfs- und zielorientiert fortgeschrieben werden.

3. Bestandsaufnahme und -analyse im Untersuchungsgebiet „Dichterviertel II“

3



3.1 Untersuchungsgebiet

3.1.1 Lage, Größe und stadträumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Die beiden Bereiche werden durch die dazwischen verlaufenden Bahnanlagen voneinander getrennt.

- Der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets ist ca. 7 ha groß und erstreckt sich von der Kienlesbergbastion an der Bundesstraße 10 (B 10) bis hin zur Wilhelmsburg auf dem Michelsberg. Das Gebiet umfasst die größtenteils erhaltenen Festungsanlagen der Bundesfestung und die dazugehörigen Grün- und Freiflächen. Am südlichen Ende des von der Wilhelmsburg abgehenden Festungsgrabens befindet sich das Vereinsheim der Schützengilde Ulm e.V. 1383 mit mehreren Schießständen. Östlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet am Michelsberg. Westlich schließen das Landschaftsschutzgebiet um die Trommelwiese und die dahinterliegenden Schrebergärten des Ruhetals an. Das nördliche Untersuchungsgebiet ist verkehrlich schlecht angebunden und liegt relativ isoliert am westlichen Michelsberg.
- Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets ist ca. 31 ha groß und befindet sich westlich des Ulmer Hauptbahnhofs, eingebettet zwischen den Bahngleisen in östlicher Richtung und der Bundesstraße B 10 im Westen. Südlich grenzt das Untersuchungsgebiet an das Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Nördlich erstreckt sich das Gebiet über den Blaubeurer-Tor-Kreisel in Richtung des nördlichen Untersuchungsbereichs.
- Der Bereich südlich der Bleichstraße ist vor allem geprägt durch Wohnnutzung mit vereinzelt Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen und den Gemeinbedarf. Nördlich der Bleichstraße konzentrieren sich gewerbliche Nutzungen mit vereinzelt sozialen Einrichtungen. Entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung für das nördliche Dichterviertel entwickelt sich jedoch auch hier mit den bereits umgesetzten und noch anstehenden Vorhaben die Wohnnutzung mit ergänzenden gewerblichen und sozialen Einrichtungen. Durch die zentrale innenstadtnahe Lage des Untersuchungsgebiets soll künftig vor allem das Wohnen weiterentwickelt werden.
- Die verkehrliche Anbindung des südlichen Untersuchungsgebiets an das umliegende Straßennetz ist trotz der zentralen Lage lediglich über die Schillerstraße und die Bleichstraße gegeben. Vor allem die östlich verlaufenden Bahngleise und die westlich anschließende Bundesstraße B 10 (Hindenburgring) trennen das Untersuchungsgebiet vom umgebenden Stadtgefüge. Die fußläufige Anbindung ist aus östlicher Richtung von der Innenstadt aus über den Bahnsteg, die Unterführung entlang der Neuen Straße sowie über die Ludwig-Erhard-Brücke gegeben. Nach Westen gelangt man fußläufig mittels Unterführungen unter dem Blaubeurer Ring und den Hindenburgring hindurch in das Untersuchungsgebiet.

3.1.2 Historische Bedeutung

Die Geschichte des gesamten Untersuchungsgebiets ist stark geprägt durch den Bau der Bundesfestung. So wurde Ulm ab 1842 zu einer großen Festungsanlage ausgebaut, um nach den Erfahrungen der napoleonischen Fremdherrschaft einen möglichen erneuten Angriff sicher abwehren zu können. Als Hauptstützpunkt wurde die Wilhelmsburg auf dem Michelsberg errichtet. Von dort aus verliefen zwei Verteidigungslinien bis über die Donau nach Süden. Sie vereinen sich auf der bayerischen Seite zu einem insgesamt ca. 9 km langen Befestigungsring. Die westliche Verteidigungslinie verläuft durch und entlang der beiden Untersuchungsbereiche. Die Festung wurde 1859 erstmals militärisch besetzt, war aber nie in Kriegshandlungen verwickelt.

Im Zuge des Baus der Festungsanlage wurden rundherum zu Tarnzwecken zahlreiche Bäume gepflanzt. Um auch im Winter eine Tarnung gewährleisten zu können, wurde der Bereich um die Festungsanlagen mit immergrünen Schwarzkiefern bepflanzt, welche teilweise bis heute erhalten sind oder ersetzt wurden. Ab 1900 wurde der Festungsring nach und nach an den Stellen, an denen die Stadt wachsen sollte, zurückgebaut. Dies war unter anderem im Bereich des südlichen Untersuchungsgebiets der Fall.

Das nördliche Untersuchungsgebiet ist hingegen bis heute geprägt von den größtenteils noch erhaltenen Festungsanlagen und die darin entstandenen Grün- und Freiflächen.

3.1.3 Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur

Das nördliche Untersuchungsgebiet beinhaltet einen Teil der erhaltenen Verteidigungslinien und die erhaltene Kienlesbergbastion am Fuße des Michelsbergs. Dieser Bereich wurde keiner anderen baulichen Entwicklung zugeführt, weshalb die historischen Bauten an dieser Stelle zum Großteil im Original erhalten sind und im Rahmen der Landesgartenschau Ulm 2030 neuen Nutzungen zugeführt werden sollen.

Die historische Entwicklung des südlichen Untersuchungsgebiets (Dichterviertel) wurde stark durch den Bau des Bahnhofs und der Gleisanlagen im Osten (erbaut 1849/50) geprägt. Entgegen dem Willen des mit dem Festungsbau auf der Ulmer Seite beauftragten Majors von Prittwitz wurde der Ulmer Bahnhof damals nicht im Norden der Stadt unterhalb des Michelsbergs, sondern im Westen der Kernstadt erbaut. Hierdurch wurden die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen als Entwicklungsfläche von der Ulmer Kernstadt abgetrennt. Die Siedlungsentwicklung des Dichterviertels setzte deshalb trotz der unmittelbaren Nähe zur Kernstadt erst gegen 1900 ein. Erste Ansätze einer intensiveren Besiedlung des südlichen Untersuchungsbereichs zeigt der Stadtplan von 1898. In den sechziger Jahren wurde das im 17. Jahrhundert errichtete Walkwerk der Ulmer Wolltuchweber, gelegen zwischen Blau und Gartenstraße, abgebrochen. Um 1900 bis Ende der 30-er Jahre entstanden im Untersuchungsgebiet etliche mehrgeschossige Wohnungsbauten in Form der damals üblichen Blockrandbebauung. Die durch den Krieg entstandenen Baulücken wurden in den 1950-er Jahren meistens wieder geschlossen. In dieser Zeit wurde auch das im südlichen Gebiet ansässige Schubart-Gymnasium erbaut.

Nach Westen wurde die Fläche des Dichterviertels durch die westlichen Umwallungen der Bundesfestung von den umliegenden Flächen abgetrennt. Diese wurden 1903 abgetragen und anschließend für die Trasse des Bismarck- und Hindenburgs genutzt.

Die Gebäudestruktur südlich der Bleichstraße ist durch ihre Entstehungszeit größtenteils als Blockrandbebauung gefasst, während die Bebauung nördlich der Bleichstraße eher heterogener Natur ist. Durch den städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ soll auch hier nach und nach eine Blockrandbebauung entstehen, welche das Gebiet optisch einheitlich zusammenwachsen lässt.

3.1.4 Frühere Maßnahmen der Stadterneuerung im Untersuchungsgebiet

Das südliche Untersuchungsgebiet befand sich teilweise bereits innerhalb des Umgriffs des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen „Weststadt-Soziale Stadt -Dichterviertel-“ aus dem Jahr 2008 wurden damals folgende Sanierungsziele definiert:

- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und die Aufwertung der zugehörigen Grundstücksfreiflächen,
- Rückbau von Gebäuden und Neubebauung einschließlich der Gestaltung des Umfeldes und notwendiger Grundstücksneuordnung,
- Neuanlage von Fuß- und Radwegen, konfliktfreie Organisation und Führung vorhandener Fuß- und Radwege,
- Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen sowie Herstellung von privaten Stellplätzen,
- Neugestaltung und Ausstattung / Durchgrünung der Platz- und Straßenräume,
- Flächenentsiegelung und Begrünung,
- Verlagerung störender Betriebe.

Die Umsetzung der genannten Sanierungsmaßnahmen konzentrierte sich bisher auf den Bereich nördlich der Bleichstraße. Für diesen Bereich wurde 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt und aufbauend auf dem prämierten Siegerentwurf 2014 das städtebauliche Konzept „Dichterviertel Nord“ samt integriertem Rahmenplan ausgearbeitet. Das städtebauliche Konzept sieht die Neuordnung des nördlichen Dichterviertels zu einem modernen Stadtquartier in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Innenstadt vor. Im Fokus der Planung steht die rund 6,3 ha große Fläche nördlich der Bleichstraße. Dort soll ein urbanes und lebendiges Wohnquartier mit Wohnraum für ca. 1.600 Menschen und ergänzenden Dienstleistungs- und Büroflächen entstehen. Die Entwicklungen im Quartier „Dichterviertel Nord“ haben seit 2016 rasant an Fahrt aufgenommen. So ist vor allem entlang der Kleiststraße bereits ein Großteil der vorgesehenen Blockränder von unterschiedlichen

Bauträgern entwickelt worden. Einige weitere Neubauprojekte befinden sich derzeit in der Umsetzung. Darüber hinaus wurde der öffentliche Raum um die neu entstandenen Baukörper teilweise neu angelegt oder hochwertig saniert.

Im mittleren Teil des Untersuchungsgebiets zwischen der Bleichstraße und der Gartenstraße sind lediglich zwei Neubauvorhaben realisiert und einzelne Gebäude saniert worden. Eine sichtbare Aufwertung hat hier die Umgestaltung der Uferbereiche entlang der Großen Blau sowie der Umbau der auf beiden Uferseiten angrenzenden Gartenstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen bewirkt.

Im südlich der Gartenstraße gelegenen Teil des Untersuchungsgebiets sind lediglich vereinzelt Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden erfolgt. Darüber hinaus hat sich in diesem Bereich sehr wenig verändert.

Das südliche Untersuchungsgebiet im Bereich des Dichterviertels weist daher trotz der - im Rahmen des vorausgegangenen Sanierungsgebiets angestoßenen und umgesetzten Maßnahmen - weiterhin städtebauliche Missstände, aber auch Potenziale vor. Diese werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

3.2 Grundstücke, Bebauung und Wohnumfeld

3.2.1 Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad

Untersuchungsgebiet Nord:

Das nördliche Untersuchungsgebiet ist vor allem durch die Anlagen der ehemaligen Bundesfestung bis hinauf zur Wilhelmsburg geprägt. Bebaute Grundstücke ohne Bezug zu den Festungsanlagen befinden sich östlich der Straße „Beim alten Fritz“. Hier herrschen trotz der überwiegenden kleinteiligen Bebauung in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern Grundstücksgrößen von über 900 m² vor. Das Verhältnis zwischen Bebauung und Grundstücksgröße liegt lediglich bei maximal 40 %.

Untersuchungsgebiet Süd:

Das südliche Untersuchungsgebiet gliedert sich in zwei unterschiedlich ausgeprägte Teilbereiche. Der Teilbereich nördlich der Bleichstraße ist geprägt von großen Grundstücken und einer höher bebauten Grundstücksfläche.

Dies wird durch die ehemaligen und bestehenden gewerblichen Nutzungen begünstigt. Auch bei den neuen Bauvorhaben liegen die Grundstücksgrößen bei über 900 m² und die Grundstücksflächen sind größtenteils zu 100 % über- bzw. unterbaut.

Südlich der Bleichstraße besteht schwerpunktmäßig eine kleinteilige Wohnbebauung, so dass dort auch vergleichsweise kleinere Grundstücksgrößen von ca. 300 – 600 m² vorzufinden sind. Die Anteile der bebauten Grundstücksflächen fallen in diesem Bereich sehr heterogen aus und reichen, je nach Grundstücksgröße, von 40 bis 80 %. Die Anteile der bebauten Grundstücke fallen hier unter anderem etwas geringer aus als im nördlichen Teilbereich, weil es auf den

Grundstücken kaum ober- oder unterirdische Parkieranlagen gibt. Im südlichen Teil gibt es auch einzelne Ausnahmen mit Grundstücksgrößen von über 900 m². Diese sind vor allem die gewerblich genutzten Innenhofflächen, das Schulgelände des Schubart Gymnasiums, das Areal der Blauringhalle und die zusammenhängenden Grundstücke der Blockrandbebauung zwischen Garten- und Böblingerstraße.

3.2.2 Struktur und Kubatur der Bebauung

Untersuchungsgebiet Nord:

Im nördlichen Untersuchungsgebiet sind überwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die Höhen der Wohngebäude entlang der Straße „Beim alten Fritz“ bewegen sich zwischen 2 und 3 Geschossen. Am unteren/südlichen Ende der Straße befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Geschossen.



Untersuchungsgebiet Süd:

Im südlichen Untersuchungsgebiet stehen nördlich der Bleichstraße die im Dichterviertel Nord neu entstandenen Baukörper als geschlossene Blockränder mit 6 bis 7 Geschossen. Die ursprüngliche, größtenteils freistehende und gewerblich genutzte Bebauung in diesem Bereich weist hingegen 2 bis 4 Geschosse auf.

Südlich der Bleichstraße tritt die Bebauung überwiegend als geschlossene oder halboffene Blockränder mit 3 bis 6 Geschossen in Erscheinung. Im Bereich der

nördlichen Gartenstraße ist ein Neubau mit 7 Vollgeschossen entstanden, welcher an dieser Stelle einen optischen Hochpunkt markiert.

3.2.3 Zustand der Gebäude (baulich und energetisch)

Untersuchungsgebiet Nord:

Die baulichen Anlagen der Bundesfestung stehen unter Denkmalschutz und bedürfen daher einer gesonderten Beurteilung. Das Gebäude des Schützenvereins wird mit einem mittleren Sanierungsbedarf beurteilt, soll jedoch im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau Ulm 2030 abgebrochen werden.

Die Wohngebäude östlich der Straße „Beim alten Fritz“ weisen größtenteils einen geringen Sanierungsbedarf auf. Die Gebäude befinden sich in einem guten Erhaltungszustand, jedoch besteht in Teilen vermutlich noch Bedarf an energetischer Sanierung.



Untersuchungsgebiet Süd:

Im südlichen Untersuchungsgebiet stellt sich der bauliche Zustand der Gebäude sehr unterschiedlich dar. Der Zustand der Gebäude wurden vor Ort gesichtet und bewertet. Der Modernisierungsbedarf der Bebauung wurde in 5 Stufen gegliedert: kein Bedarf, geringer Bedarf, mittlerer Bedarf, hoher Bedarf und erheblicher Bedarf.

Kein Modernisierungsbedarf besteht bei den Neubauten und umfassend sanierten Gebäuden der letzten sechs Jahre. Diese befinden sich vorwiegend im Bereich des Teilbereichs nördlich der Bleichstraße.

Geringer Modernisierungsbedarf besteht bei Gebäuden mit gutem Erhaltungszustand, die jedoch noch Bedarf an energetischer Sanierung haben. Dies trifft vor allem auf die Blockrandstrukturen zwischen der Garten- und der Böblingerstraße zu.

Mittlerer Modernisierungsbedarf ist vorhanden, wenn die Gebäude optisch in Ordnung sind, jedoch hoher Bedarf an energetischer Sanierung vorherrscht. Baukörper mit mittlerem Modernisierungsbedarf sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf sind geprägt von einem optisch sanierungsbedürftigen Zustand und einen hohen Bedarf an energetischer Sanierung.

Gebäude dieser Art sind vor allem entlang der Bleichstraße und der Schillerstraße vorzufinden.

Erheblicher Modernisierungsbedarf herrscht vor, wenn eine grundlegende Sanierung der Substanz, gepaart mit einem sehr hohen Bedarf an energetischer Sanierung vorhanden ist. Dies trifft auf Baukörper entlang der Schillerstraße, nördlich der Mörikestraße und im Bereich der Blauringhalle zu.

Der erweiterte südliche Untersuchungsbereich mit seinen hauptsächlich gewerblich genutzten Gebäuden weist einen überwiegend mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf.

In Bezug auf die energetische Situation zeigt der kommunale Wärmeplan der Stadt Ulm aus dem Jahr 2023 für den südlichen Untersuchungsbereich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Gebrauch von Fernwärme und Erdgas als in dem Bereich vorherrschenden Energieträger.

Der westliche Erweiterungsbereich hingegen weist noch größere Teile im Gebrauch von Heizöl auf. Innerhalb des südlichen Untersuchungsbereiches besteht zudem auf den meisten Dachflächen ein sehr hohes oder hohes Potential für Solarenergie.

Ein paar wenige Dachflächen, darunter zählen auch die Dachflächen der Neubaugebäude, müssen vor Ort noch auf ihre Eignung geprüft werden.

3.2.4 Nutzungsstruktur der Gebäude



Untersuchungsgebiet Nord:

Innerhalb des nördlichen Untersuchungsgebiets bestehen die baulichen Anlagen größtenteils aus den ungenutzten Festungsmauern und -kellern der ehemaligen Bundesfestung. Lediglich die Kienlesbergbastion am unteren Ende des Untersuchungsgebiets beherbergt Räumlichkeiten für Kultur und Veranstaltungen, unter anderem den „Club Action“. Westlich der Kienlesbergbastion, am südlichen Ende des von der Wilhelmsburg abgehenden Festungsgrabens, befindet sich das Vereinsheim der Schützengilde Ulm e.V. 1383 mit mehreren Schützenständen. Die Schützengilde wird ihr Vereinsheim zeitnah verlagern und das Gebäude samt Schießanlagen anschließend abgebrochen. Der östlich an das Untersuchungsgebiet anschließende Erweiterungsbereich entlang der Straße „Beim alten Fritz“ ist größtenteils geprägt durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Untersuchungsgebiet Süd:

Die Nutzungsstrukturen im südlichen Untersuchungsgebiet sind unterschiedlich ausgeprägt und lassen sich in zwei Teilbereiche gliedern: Der Bereich entlang und nördlich der Bleichstraße sowie entlang der Schillerstraße ist in großen Teilen durch gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen geprägt, wobei einzelne Gewerbeflächen untergenutzt sind oder leer stehen.



Die Nutzungsmischung aus Gewerbe/Dienstleistung im EG und darüberliegendem Wohnen wird auch im städtebaulichen Rahmenplan Dichterviertel Nord vorgegeben. Vollständig gewerblich genutzte Gebäude sind im Bereich nördlich der Bleichstraße vorhanden, beispielsweise die Gewerbebetriebe an der nördlichen Schillerstraße sowie das Leonardo-Hotel. Am Hindenburgring auf Höhe der Bleichstraße ist eine stark frequentierte Tankstelle verortet, die jedoch im Zuge der Planungen zur Landesgartenschau Ulm 2023 aufgegeben und abgebrochen wird.

Im Bereich entlang der Goethestraße und südlich der Gartenstraße sind die Gebäude beinahe ausschließlich durch Wohnnutzungen in allen Geschossen geprägt. Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen sich soziale und öffentliche Nutzung, wie beispielsweise das Schubart-Gymnasium oder die Sporthalle Blauringhalle. Der Erweiterungsbereich westlich des Hindenburgrings (B 10) besteht überwiegend aus großflächigen Gewerbebauten mit umliegenden Lager- und Parkierungsflächen.

3.2.5 Eigentumsverhältnisse

Untersuchungsgebiet Nord:

Die Flächen des nördlichen Untersuchungsgebiets rund um die Festungsanlagen befinden sich allesamt in städtischem Eigentum. Die westlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße „Beim alten Fritz“ befindet sich in Privateigentum in Form von Einzeleigentümer*innen oder Eigentümer*innen-Gemeinschaften.

Untersuchungsgebiet Süd:

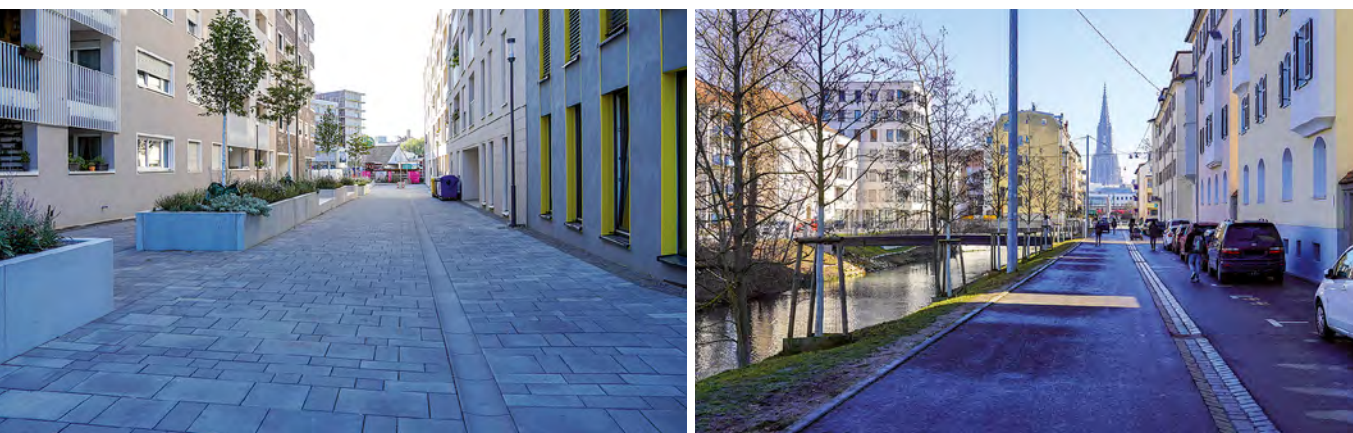
Im südlichen Untersuchungsgebiet wird die Eigentümerstruktur im Bereich nördlich der Bleichstraße von (Wohnungsbau-)Unternehmen und im Bereich südlich der Bleichstraße von Wohnbaugesellschaften dominiert. Einzeleigentümer*innen und Eigentümer*innengemeinschaften kommen hauptsächlich im Bereich zwischen Bleichstraße und Gartenstraße vor. Eigentümer*innengemeinschaften sind zum jetzigen Zeitpunkt wenig vorhanden, was sich jedoch bei eventueller Veräußerung von Wohnungen in den großen Baukörpern des Dichterviertel Nord verändern kann.

Die Freiflächen des Westglacis entlang des Hindenburgrings und die Grundstücke der öffentlichen Einrichtungen des Schubart-Gymnasiums und der Blauringhalle befinden sich in städtischem Eigentum.

3.2.6 Wohnumfeld

Untersuchungsgebiet Nord:

Das nördliche Untersuchungsgebiet besteht ausschließlich aus den Grün- und Freiflächen der ehemaligen Bundesfestung. Als Naherholungsflächen ist der Bereich vor allem für die Bewohner*innen der östlich anschließenden Wohngebiete am Michelsberg von großer Bedeutung.



Untersuchungsgebiet Süd:

Das Wohnumfeld innerhalb des südlichen Untersuchungsgebiets konzentriert sich auf Grund der kleinen Grundstücke und städtischen Strukturen vor allem auf die angrenzenden öffentlichen Räume in Form von Straßen, Plätzen und Grünflächen.

Im Bereich nördlich der Blau wird im Zusammenhang mit dem derzeit entstehenden Stadtquartier „Dichterviertel Nord“ hinsichtlich der Dimensionierung, Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Räume auf eine hohe Aufenthaltsqualität geachtet.

Die Straßenräume des restlichen Untersuchungsgebiets sind hingegen geprägt durch schmale Gehwege und eine hohe Parkierungsdichte auf und entlang der Verkehrsflächen. Selbst die Schillerstraße als verkehrliches Rückgrat des südlichen Untersuchungsgebiets ist ausschließlich Verkehrsraum weist keinerlei Aufenthaltsqualität auf.

Lediglich der bereits umgestaltete Straßenraum der Gartenstraße sowie die angrenzenden Uferbereiche der Kleinen Blau besitzen Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus sind Aufenthalts-, Naherholungs- und Spielflächen ausschließlich im Bereich der Glacis-Anlagen vorhanden.

Die großen Blockränder haben in den Blockinnenbereichen gemeinschaftliche Freiflächen, die jedoch auf Grund ihrer Gestaltung und Nutzungen von geringer Aufenthaltsqualität sind.

Neben den wohnortnahen Freiflächen und öffentlichen Räumen wird das Wohnumfeld innerhalb des südlichen Untersuchungsgebiets durch die lokale soziale Infrastruktur geprägt. Besonders bedeutsam sind

- das Café Blau an der Gartenstraße, betrieben von der ag west (Verein für Jugendhilfe und soziale Arbeit im Ulmer Westen),
- der Quartiersgarten hinter dem Böblinger Turm am Ende der Böblingerstraße,
- die Blauringhalle als Sporthalle mit Außenanlagen,
- die gastronomischen Einrichtungen entlang der Schillerstraße.

3.2.7 Denkmale



Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich zahlreiche Denkmale, die größtenteils im Zusammenhang mit den Festungsanlagen der Bundesfestung stehen. Das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege führt in den beiden Untersuchungsgebieten die nachfolgend gelisteten Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und Prüffall-Objekte.

Als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG sind folgende Objekte ausgewiesen:

- Latènezeitliches Gräberfeld oder Siedlung, Schillerstraße, Gartenstraße 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 12, Schillerstraße 34/1, 34/2, 35, 36
- Erhaltene Werke von Werk IV: Mittelbastion der Bundesfestung Ulm, Böblingerstraße 32
- Werk VI: erhaltene Bauten der Bundesfestung Ulm, Blaubeurer Tor 1
- Werk IX: Contregarde am Kienlesberg der Bundesfestung Ulm, Kienlesbergstraße
- Werk X: Kienlesbergbastion der Bundesfestung Ulm, Beim Alten Fritz 1, 3
- Werk XI: Anschlusslinie zur Wilhelmsburg der Bundesfestung Ulm, Beim Alten Fritz
- Werk XII: Wilhelmsburg der Bundesfestung Ulm, Prittwitzstraße 99, 100
- Spätmittelalterliche und neuzeitliche Lohmühle
- Neuzeitlicher Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau



Als Prüffälle sind folgende Objekte ausgewiesen:

- Werk IV: Mittelbastion der Bundesfestung Ulm, Blumenscheinweg 15, Böblingerstraße 31, 33, Hauffstraße 30, 32, 34, 36, 38, 40, Hindenburgring 3, Innere Wallstraße 5
- Werk VI: Courtine und Blaubeurer Tor der Bundesfestung Ulm, Bleichstraße 28, 30, Hindenburgring 15/1, 24, 31, Obere Bleiche 2
- Werk VII: Ravelin vor dem Blaubeurer Tor der Bundesfestung Ulm, Blaubeurer Straße 17, 17/1, 19, Obere Bleiche 2





- Werk VIII: Courtine zum Kienlesberg der Bundesfestung Ulm, Blaubeurer Straße 10, Blaubeurer Tor 2
- Kienlesbergkaserne der Bundesfestung Ulm, Beim Alten Fritz 2, 6, 6/1, Mozartstraße 27, 35, Mühlsteige 1, 3, 5, 5/1, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 29, 31, 33, 37
- Artillerie- oder Gallwitzkaserne der Reichsfestung Ulm, Böblingerstraße 19, 21, 23, 25, 29, 31, Hauffstraße 8, 10, 12, 14, 16, 18, Schillerstraße 30
- Abgegangene Pulvermühle, später Tabakmühle, Kleiststraße 9 (Bereich)
- Neuzeitliche Herrenmühle, Marner- und Weißgerberwalk, Gartenstraße 5, Schillerstraße 33
- Neuzeitliche österreichische Feldschanze Nr. 26, Böblingerstraße 2, 4, Marner-Walk-Straße 1, 3, 5, Schillerstraße 31, 31/1, 32
- Neuzeitliche Feldbefestigungen an der Blau, Bleichstraße 15, Goethestraße 29, 32, 34, Kleiststraße 5/1, 7, 11, 15

3.2.8 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des südlichen Untersuchungsgebiets befinden sich sog. Altlastenverdachtsflächen, d.h. Grundstücke, deren ehemalige Nutzungen altlastenverdächtig sind. Die Daten basieren auf der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm. Es handelt sich dabei um insgesamt 45 Standorte, die fast gleichmäßig über die Untersuchungsgebiete verteilt liegen. Die genaue Verortung und Darstellung der altlastenverdächtigen Flächen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Im südlichen Untersuchungsgebiet befindet sich ein Standort mit Handlungsbedarf nach Kategorie S, d.h. mit dem Erfordernis von Dekontaminierungsmaßnahmen.

Bei einem weiteren Standort im südlichen Untersuchungsbereich besteht Handlungsbedarf nach Kategorie K. An dieser Stelle gilt es, den hinzunehmenden Schaden zu überwachen.

Bei 19 Standorten besteht Handlungsbedarf nach Kategorie A (Untersuchungsrelevanz), was in erster Linie bedeutet, dass bei Aushubarbeiten das zu entnehmende Erdmaterial zuerst auf altlastenbedingte Verunreinigungen zu untersuchen ist.

Wird verunreinigtes Erdmaterial festgestellt, so muss ein Gutachter/Sachverständiger mit der ordnungsgemäßen Trennung, Wiederverwertung, Aufbereitung oder Entsorgung beauftragt werden.

Bei den restlichen 26 Standorten besteht Handlungsbedarf nach Kategorie B (Entsorgungsrelevanz). Hier ist bereits im Vorfeld der Erdaushub durch einen Gutachter/Sachverständigen zu überwachen. Es besteht der Verdacht auf massive Verunreinigungen des Erdreiches, bis hin zu Auswirkungen auf das Grundwasser.

Im Erweiterungsbereich des südlichen Untersuchungsgebiets wurden ebenfalls sog. Altlastverdachtsflächen ermittelt. Hierbei handelt es sich um insgesamt sieben Standorte, die ebenfalls gleichmäßig im Gebiet aufgeteilt sind. Ein Bereich weiter im Süden wird nach Kategorie A bewertet, die restlichen sechs Standorte unterliegen der Kategorie B.

Die Altlastenerhebung gibt Auskunft über Altlastenverdachtsflächen; sie sagt jedoch nichts darüber aus, ob sich dort noch Ablagerungen befinden oder nicht bzw. um welche Ablagerungen genau es sich handelt. Letztere können z. B. sein: Asche, Schlämme, Lösungsmittel wie CKW, BTEX, Benzin, Mineralöl, Schwermetalle und ähnliche Stoffe.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Ulm und den ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die hier während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld aller Bau- und Planungsverfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

3.3 Bevölkerungsstrukturen

3.3.1 Bevölkerungsverteilung

Untersuchungsgebiet Nord:

Für das das nördliche Untersuchungsgebiet sind keine Aussagen zur Bevölkerungsverteilung möglich, da der Bereich weitestgehend unbewohnt ist. Der westliche Erweiterungsbereich ist als Teilgebiet des Stadtviertels Michelsberg zu klein ist, um hier aussagekräftige Daten zu erheben.

Untersuchungsgebiet Süd:

Innerhalb des südlichen Untersuchungsgebiets verteilt sich die Bevölkerung relativ gleichmäßig. So entwickelt sich der Bereich nördlich der Bleichstraße, der ehemals überwiegend gewerbliche Nutzungen beherbergte, durch die Realisierung der Neubauvorhaben im Bereich des Stadtquartiers „Dichterviertel Nord“ zunehmend zum Wohnstandort. Im Dezember 2021 konzentrierten sich allein entlang der Kleiststraße rund 145 Haushalte. Die Anzahl der Haushalte im Bereich Kleist- und Mörikestraße wird mit den geplanten und derzeit umgesetzten Vorhaben stark zunehmen.

Im Bereich südlich der Bleichstraße sind entlang der Goethestraße 154 Haushalte und an der Gartenstraße 116 Haushalten registriert. Entlang der Schillerstraße sind auf Grund der einseitigen Bebauung lediglich 120 Haushalte gemeldet.

Ein Abgleich der Anzahl an Haushalten mit der Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze (Stand Dezember 2021) zeigt auf, dass die Haushaltsgrößen entlang der Goethestraße mit 3,7 Personen pro Haushalt am größten und entlang der Inneren Wallstraße mit 1,5 Personen pro Haushalt am kleinsten sind.

Insgesamt zeigt die prozentuale Verteilung der Haushaltsarten (Stand Dezember 2021) auf, dass der Anteil an Ein-Personen-Haushalten mit ca. 58 % überwiegt,

gefolgt von Zwei-Personenhaushalten mit ca. 22 % und Paar-Haushalten mit Kindern mit ca. 11 %. Den eher geringeren Anteil bilden sonstige Haushalte mit ca. 6 % und Alleinerziehenden-Haushalte mit ca. 3 %. Im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt (Stand Dezember 2023) liegt der Anteil an Ein-Personen-Haushalten im Untersuchungsgebiet rund 11 % höher (Gesamtstadt 47 %).

3.3.2 Altersdurchschnitt

Untersuchungsgebiet Nord:

Für das das nördliche Untersuchungsgebiet sind keine Aussagen zum Altersdurchschnitt der Bewohner möglich, da der Bereich weitestgehend unbewohnt und der westliche Erweiterungsbereich als Teilgebiet des Stadtviertels Michelsberg zu klein ist, um hier aussagekräftige Daten zu erheben.

Untersuchungsgebiet Süd:

Der Altersdurchschnitt der Bewohner*innen im südlichen Untersuchungsbereich liegt weitestgehend im gesamtstädtischen Durchschnitt. Auffällig ist jedoch der hohe Bevölkerungsanteil im Alter von 18 bis 45 Jahren, der mit 49 % weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (40 %) und des Stadtteils Weststadt (44 %) liegt. Dafür liegen die Bevölkerungsanteile der 6- bis 18-Jährigen mit 8 % (Gesamtstadt 11 %) und der 45- bis 65-Jährigen mit 21 % (Gesamtstadt 25 %) unter dem städtischen Durchschnitt.

3.3.3 Menschen mit Migrationshintergrund

Untersuchungsgebiet Nord:

Für das das nördliche Untersuchungsgebiet sind keine Aussagen zu den Bewohnerzahlen mit Migrationshintergrund möglich, da der Bereich weitestgehend unbewohnt und der westliche Erweiterungsbereich als Teilgebiet des Stadtviertels Michelsberg zu klein ist, um hier aussagekräftige Daten zu erheben.

Untersuchungsgebiet Süd:

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes leben ca. 2.316 Menschen (Stand: Dezember 2023). Davon sind ca. 36 % Deutsche, ca. 20 % Deutsche mit internationaler Herkunft und ca. 44 % ausländischer Herkunft. Im Vergleich zum Anteil an ausländischen Bewohner*innen im Stadtteil Weststadt mit 29 % und in der Ulmer Gesamtstadt, ist mit 25 % ist der Ausländer*innenanteil im Untersuchungsgebiet stark erhöht.

3.3.4 Arbeitslosigkeit

Untersuchungsgebiet Nord:

Für das nördliche Untersuchungsgebiet lassen sich keine Aussagen zum Bevölkerungsanteil, der in Arbeitslosigkeit lebt, treffen, da der Bereich weitestgehend unbewohnt und der westliche Erweiterungsbereich als Teilgebiet des Stadtviertels Michelsberg zu klein ist, um hier aussagekräftige Daten zu erheben.

Untersuchungsgebiet Süd:

Die Empfängerquote von Sozialleistungen im Untersuchungsgebiet ist mit 15,2 %

der Bewohner*innen mehr als doppelt so hoch, als der gesamtstädtische Durchschnitt von 7,8 %. Besonders der Anteil der Empfänger*innen von Grundsicherung (Gsi) und Hilfen zum Lebensunterhalt (HLU) liegt mit 3,2 % der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,4.

In der Ulmer Statistik steht das Untersuchungsgebiet bzw. das Stadtviertel Schillerstraße damit auf Platz 9, der Stadtbereiche mit der höchsten Armutsgefährdung (Stand Dezember 2021).

3.4 Verkehr

3.4.1 Straßennetz und Belastung

Untersuchungsgebiet Nord:

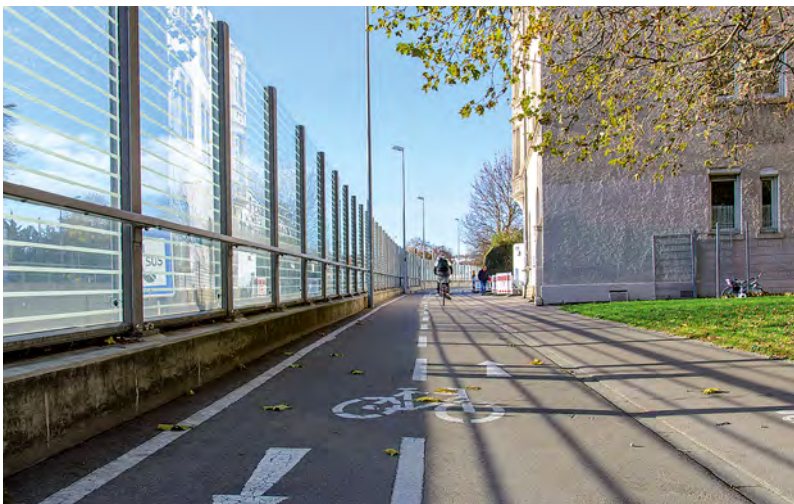
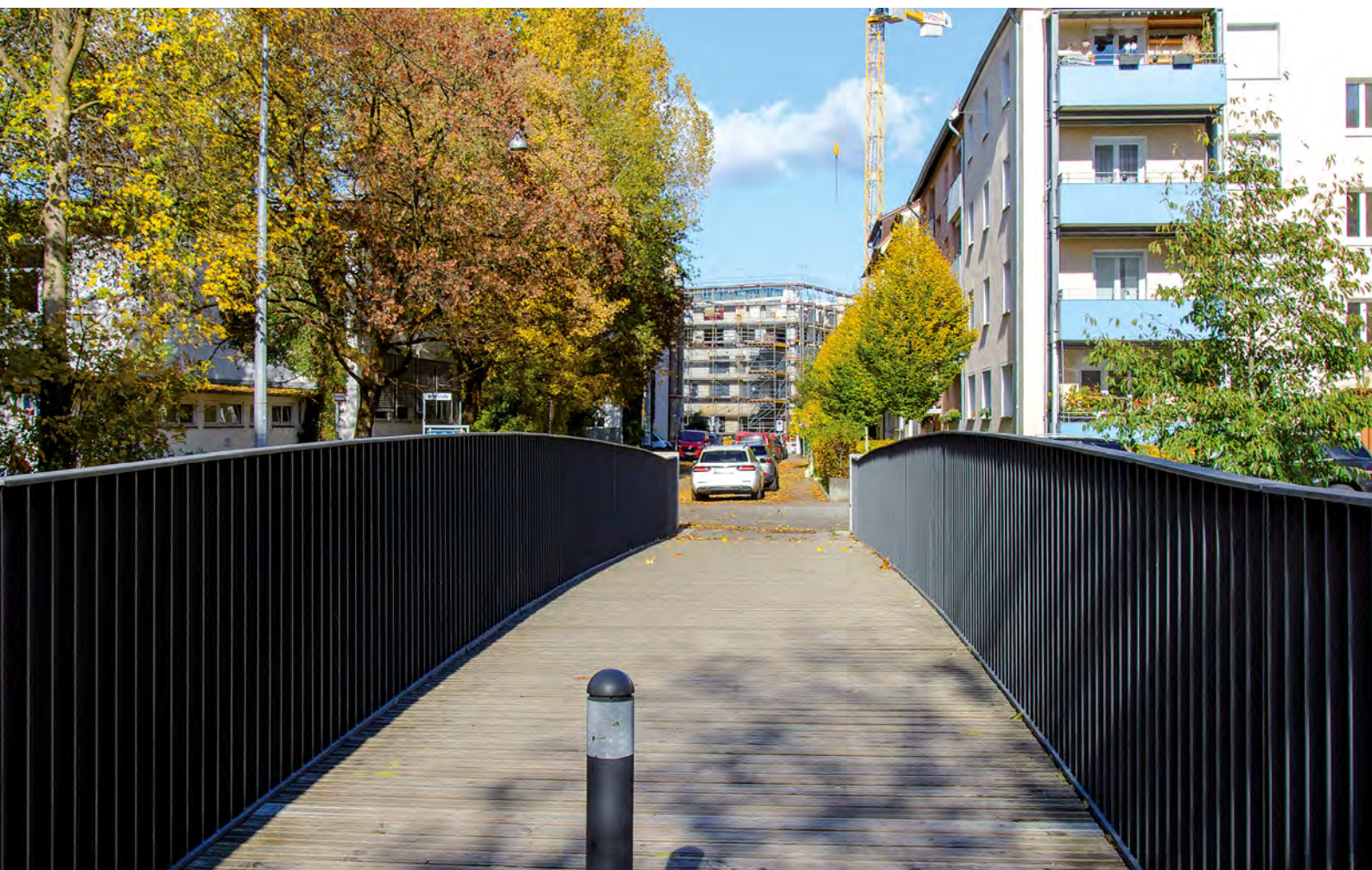
Die Erschließung des nördlichen Untersuchungsgebiets erfolgt vor allem über die Straße „Beim alten Fritz“, die von der Kienlesbergstraße im Süden am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets verläuft und mit erhöhter Steigung den Michelsberg hinaufführt. Über die Straße Beim alten Fritz ist die Kienlesbergbastion angebunden.

Eine weitere Zufahrtsituation ins Untersuchungsgebiet ist lediglich im Westen über die Straße „Heckenbühl“ gegeben, die von der Straße „Lehrer-Tal-Weg“ abgeht, über eine Brücke die Bundesstraße B 10 quert und bisher unter anderem der Erschließung des Vereinsheims der Schützengilde Ulm e.V. 1383 dient. Die beiden genannten Straßen sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und weisen eine geringe Verkehrsbelastung auf.

Untersuchungsgebiet Süd:

Das südliche Untersuchungsgebiet liegt zentral zwischen den Gleisanlagen des Ulmer Hauptbahnhofs im Osten, dem sechsspurigen Hindenburgring (B 10) im Westen, dem Blaubeurer Kreisel, der vierspurigen Karlstraße (B19) samt Auffahrt auf die Ludwig-Erhardt-Brücke im Norden und der vierspurigen Neuen Straße im Süden.





Trotz der umgebenden überörtlichen Straßenverbindungen konzentriert sich die verkehrliche Anbindung des Untersuchungsgebiets auf lediglich drei Anschlussstellen.

Im Süden schließt die Schillerstraße an die Neue Straße und im Norden an den Blaubeurer Kreisel bzw. über einen Bypass an den Hindenburgring an. Zudem mündet im Westen die Bleichstraße in den Hindenburgring.

Die örtlich bedeutsame Erschließung innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgt somit über die Schillerstraße und die Bleichstraße. Von den beiden Straßen gehen die der Quartierserschließung dienenden Straßen ab: Im Norden sind dies die Mörike- und Kleiststraße sowie im Süden die Goethestraße, Gartenstraße, Marner-Walk-Straße und Böblingerstraße samt der Verbindungsstraßen Martinstraße und Innere Wallstraße.

Die Straßenräume der Gartenstraße, der Bleichstraße und in Teilbereichen der Kleiststraße wurden in den vergangenen Jahren saniert. Ansonsten sind die Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Schillerstraße ist auf Grund der gewerblichen Nutzungen und zahlreicher aktueller Baustellen zudem vor allem im nördlichen Teil einem erhöhten Schwerlastverkehr ausgesetzt.

Mit ca. 52.954 PKW und ca. 4.161 LKW pro Tag (Verkehrsmessung der Bundesanstalt für Straßenwesen an der Messstelle Ulm-Nord auf der B 10) gehört die B 10 zu den am höchsten belasteten Straßenräumen im Ulmer Stadtgebiet. Durch den Straßenlärm ist das Untersuchungsgebiet mit all den negativen Auswirkungen in Bezug auf die Mobilität, den Aufenthalt, das Wohnen und auch auf das Arbeiten konfrontiert. Im Rahmen der Planungen zur Landesgartenschau Ulm 2030 werden deshalb in Teilbereichen des Glacis Lärmschutzmaßnahmen entlang des Hindenburgs diskutiert. Doch auch die Gleisanlagen im Osten verursachen Tag und Nacht erhöhte Emissionen.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Untersuchungsgebiet Nord:

Im nördlichen Untersuchungsgebiet findet das Parken im Bereich der freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser größtenteils auf den jeweiligen privaten Grundstücken statt. Unter den Mehrfamilienhäusern der jüngeren Generation sind hierfür private Tiefgaragen vorhanden. Des Weiteren sind gleich zu Beginn der Straße Beim Alten Fritz 10 öffentliche Stellplätze angelegt. Innerhalb der Festungsmauern der Kienlesbergbastion existiert ein privater Schotterparkplatz.

Untersuchungsgebiet Süd:

Das Parken im südlichen Untersuchungsgebiet konzentriert sich in großen Teilen auf Parkierungsflächen entlang der Straßen. Vor allem entlang der Schillerstraße sind beidseitig zahlreiche kostenpflichtige Parkplätze vorhanden.

Entlang der Schillerrampe, die im Norden den Blaubeurer-Ring mit der Schillerstraße verbindet, sowie auf der nördlichen Seite der Bleichstraße sind kostenfreie Parkplätze vorhanden.



Im übrigen Untersuchungsgebiet wurden vor allem entlang der Straßen südlich der Bleichstraße großflächige Parkierungszonen ausschließlich für Anwohnende ausgewiesen. Dies ist notwendig, da im Bereich der dortigen Blockränder keinerlei Parkierungsflächen auf oder unter den Grundstücken vorhanden sind. Die Parkierungsflächen reichen jedoch oft nicht aus, was vor allem in den Nachtstunden zu unerlaubtem Parken entlang der restlichen Straßen führt. Hierdurch sind die Straßenräume oftmals beidseitig zugeparkt und die Gehwege durch parkende Autos verengt.

Im Bereich zwischen der Bleichstraße und der Gartenstraße sind auf Grund der freistehenden Gebäude häufig in den rückwärtigen Grundstücksbereichen einzelne Parkplätze oder Garagen vorhanden.

Tiefgaragen stehen – abgesehen von einzelnen Neubauvorhaben zwischen Bleichstraße und Gartenstraße – ausschließlich unter den neu erbauten Gebäuden nördlich der Bleichstraße zur Verfügung.

3.4.3 Fuß- und Radwege

Untersuchungsgebiet Nord:

Innerhalb des nördlichen Untersuchungsgebiets verläuft die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung entlang der relativ steil ansteigenden Straße „Beim Alten Fritz“, die von der Kienlesbergstraße in Richtung Michelsberg und Wilhelmsburg hinaufführt. Auf Höhe der Kernerstraße geht hiervon in westlicher Richtung eine Wegebeziehung ab, die mittels einer Fußgängerbrücke den Festungsgraben quert und weiter in Richtung des Landschaftsraums „Ruhetal“ führt. Die sonstigen Wegebeziehungen innerhalb der Festungsanlagen bestehen aus unbefestigten und topographisch bewegten Schotterwegen, die überwiegend der Naherholung dienen. Das nördliche Untersuchungsgebiet ist über die Kienlesbergbrücke und die Neutorbrücke in Richtung Innenstadt, über die Wallstraßenbrücke in Richtung Weststadt und über den Mähringer Weg in Richtung Eselsberg und Science Park zu Fuß und mit dem Rad gut angebunden. Die Wallstraßenbrücke verbindet darüber hinaus die beiden Untersuchungsgebiete miteinander.

Untersuchungsgebiet Süd:

Innerhalb des südlichen Untersuchungsgebiets führt die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung - losgelöst von den Siedlungsbereichen durch die Glacisanlagen entlang des Hindenburgrings - in Nord-Süd-Richtung vom Blaubeurer Kreisel bis zum Ehinger Tor. Für die Fußgänger*innen ist ausgehend von der Kleiststraße entlang der Goethestraße bis zur Böblingerstraße eine zweite Nord-Süd-Achse vorgesehen. Der Fußweg entlang der Schillerstraße spielt vor allem im südlichen Abschnitt zwischen Bahnsteg und Ehinger Tor eine bedeutsame Rolle.



In Ost-West-Richtung bestehen innerhalb des Untersuchungsgebiets zwei wichtige Verbindungen. Die eine führt entlang der Bleichstraße und die andere entlang der Gartenstraße. Die Bedeutung dieser beiden Wegebeziehungen resultieren aus deren guter Anbindung an die beiden aus westlicher Richtung kommenden Unterführungen unter dem Hindenburgring (B 10) hindurch.

Die sonstigen Fuß- und Radwegebeziehungen verlaufen innerhalb des Untersuchungsgebiets beengt entlang der Straßen und stehen häufig in Konkurrenz zu den Parkierungsflächen. Im Bereich des Quartiers „Dichterviertel Nord“ wurden hingegen bei der Umgestaltung und Neuausweisung der Straßenräume größtenteils verkehrsberuhigte Bereiche geschaffen, die auch großzügige Bewegungsräume für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ermöglichen.

Die Anbindung der Fuß- und Radwegebeziehungen an die umliegenden Stadtbereiche erfolgt

- neben den bereits erwähnten Unterführungen unter dem Hindenburgring hindurch in Richtung Westen,
- über drei Unterführungen im Bereich des Blaubeurer-Rings in Richtung Norden,
- über die Ludwig-Erhard-Brücke, den Bahnhofsteg und eine Unterführung entlang der Neuen Straße und Richtung Osten (Innenstadt) und
- im südlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet über eine Unterführung und eine signalisierte oberirdische Querung im Bereich des Ehinger Tors in Richtung Süden.

3.4.4 Öffentlicher Nahverkehr**Untersuchungsgebiet Nord:**

Innerhalb des nördlichen Untersuchungsgebiets ist keine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs in Form von Haltestellen vorhanden. Außerhalb des nördlichen Bereichs existieren südwestlich und südöstlich zwei Haltestellen (Lehrer Tal und Kienlesberg). Während die Haltestelle „Kienlesbergstraße“ eine reine Bushaltestelle ist, hält an der Haltestelle „Lehrer Tal“ auch die Straßenbahn. Die fußläufige Erreichbarkeit liegt bei beiden Haltestellen bei über 200 m Entfernung.

Untersuchungsgebiet Süd:

Im südlichen Untersuchungsgebiet sind gegenwärtig keine Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs vorhanden.

An der südlichen Schillerstraße auf Höhe des Landratsamts des Alb-Donau-Kreises und unmittelbar angrenzend an den Umgriff des südlichen Untersuchungsgebiets befindet sich der zentrale Omnibus-Bahnhof West (ZOB), von dem vor allem Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden und Städte abgehen. Weiter südlich an der Neuen Straße ist die Haltestelle „Ehinger Tor“ verortet, die einen der wichtigsten Umsteigepunkte des Ulmer ÖPNVs für Bus und Straßenbahn darstellt. Daher sind die Haltestellen momentan vorrangig für die Bewohnenden des südlichen Untersuchungsgebiets gut erreichbar. Das zunehmende Wohnraumangebot im Norden des Untersuchungsgebiets erfordert jedoch auch hier eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Deshalb ist in den kommenden Jahren auch innerhalb des Untersuchungsgebiets die Ausweisung von vier Haltestellen geplant. Davon sind eine an der Mörikestraße, eine an der Bleichstraße auf Höhe des Schubart-Gymnasiums und zwei Haltestellen an der Schillerstraße auf Höhe des Bahnhofsteges vorgesehen.

3.5 Freiflächen und Ökologie

3.5.1 Öffentliche Räume

Als „Öffentliche Räume“ werden alle öffentlich zugänglichen Bereiche bezeichnet. Diese bestehen im Untersuchungsgebiet vor allem aus Straßenräumen, Platzsituationen und den Grün- und Freiflächen der Glacis- und Festungsanlagen.

Untersuchungsgebiet Nord:

Der öffentliche Raum in nördlichen Untersuchungsgebiet besteht überwiegend aus Grün- und Freiflächen zwischen den Festungsanlagen. Die Flächen sind größtenteils mit Bäumen und sonstigen Gehölzstrukturen bewachsen und über die Schotterwege gut erreichbar, auf Grund ihres Bewuchses jedoch nur bedingt zugänglich.

Auch die geschlossenen, häufig unterirdischen Räume der Festungsanlagen sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im Rahmen der Landesgartenschau Ulm 2030 sollen die Freiflächen gestalterisch naturnah aufgewertet und deren Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Untersuchungsgebiet Süd:

Im südlichen Untersuchungsgebiet konzentrieren sich die öffentlichen Räume überwiegend auf die Straßenräume und die Freiflächen der Glacisanlagen entlang des Hindenburgrings. Die Straßenräume haben auf Grund ihrer begrenzten Breiten und dem großen Flächenbedarf für straßenbegleitende Parkierungsflächen keinerlei Aufenthaltsqualität. Lediglich die Stadträume der Gartenstraße samt der angrenzenden Uferbereiche und des Konversionsprojektes „Dichterviertel Nord“ verfügen über eine entsprechende Dimensionierung, Gestaltung und das entsprechende Stadtmobiliar, welches eine hohe Aufenthaltsqualität garantiert.



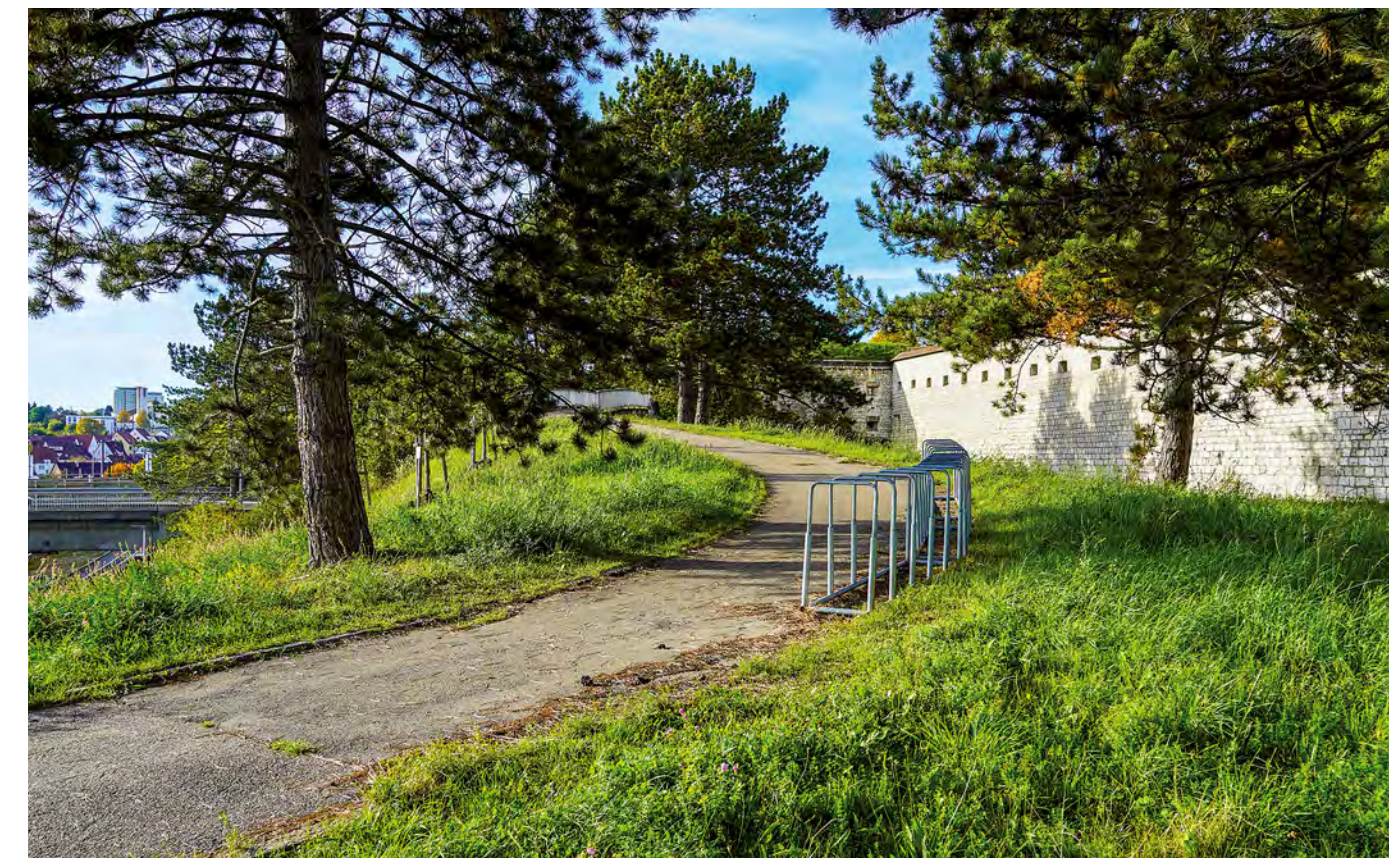
Die Freiflächen der Glacisanlagen haben ein großes Entwicklungspotenzial nicht zuletzt auf Grund der teilweise erhaltenen Festungsanlagen. Sie sind auf Grund ihrer ungeschützten Nähe zur angrenzenden Bundesstraße B 10 (Hindenburgring) und dem überschaubaren und in die Jahre gekommenen Stadtmobiliar bisher jedoch nur von begrenzter Aufenthaltsqualität.

Platzsituationen mit Aufenthaltsqualität sind innerhalb des südlichen Untersuchungsgebiets bisher lediglich im Entwicklungsbereich des Dichterviertel Nord vorhanden. Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Rahmenplan für diesen Bereich und auch im Rahmen der Landesgartenschau Ulm 2030 sollen unter anderem in unmittelbarer Nähe zu den Uferbereichen der Kleinen Blau weitere attraktive Plätze entstehen.

Als besonders „kritische Orte“ sind im südlichen Untersuchungsgebiet die Schillerstraße und die Unterführungen im Bereich des Hindenburgrings zu benennen. Die Schillerstraße ist trotz ihrer Funktion als Rückgrat des südlichen Untersuchungsgebiets vor allem aufgrund ihrer verkehrsräumlichen Gliederung und Gestaltung ein reiner Verkehrsraum, der keinerlei Aufenthaltsqualität besitzt.

Die Unterführungen unter der B 10 hindurch weisen auf Grund Ihrer Gestaltung, mangelhaften Belichtung und Verschmutzung ein sehr geringes Sicherheitsgefühl auf.

3.5.2 Grünstrukturen



Untersuchungsgebiet Nord:

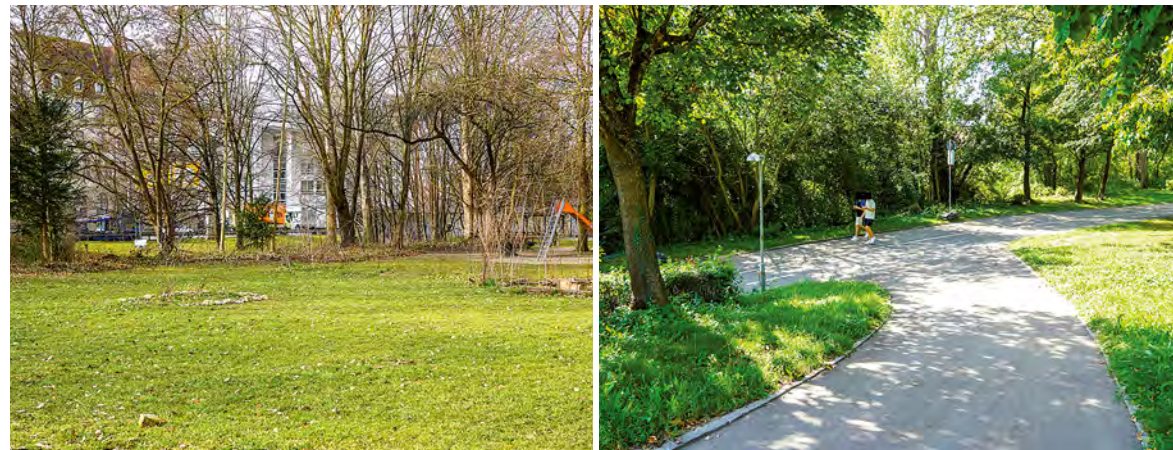
Das nördliche Untersuchungsgebiet mit seinen Grün- und Freiflächen der Festungsanlagen ist geprägt von weitläufigen Gehölzstrukturen bestehend aus Bäumen und Sträuchern. Entlang der alten Festungsmauer ist eine Abfolge von halboffenen bis offenen Gehölzflächen erkennbar. Auf Grund der teilweise Unterbauung der Festungsanlage entstehen partiell gehölzfreie Inseln auf den Hügeln und steile Hänge. Die vorhandenen topographischen Verhältnisse bieten eine gute Grundlage, um deren Erlebbarkeit durch eine entsprechende Gestaltungsplanung zu fördern. Zu beachten gilt es an dieser Stelle jedoch die zum Teil oberirdisch verlaufende Stromversorgung mittels Holzmasten von der Kienlesbergbastion in Richtung der Wilhelmsburg.

Der nördliche Untersuchungsbereich ist zudem Bestandteil des Willhelmsburg-Glaci und noch größtenteils erhalten.

Untersuchungsgebiet Süd:

Im südlichen Untersuchungsbereich hingegen zieht sich ein grünes Band als Restfläche des früheren Westglaci vom Hindenburgring im Süden bis zum Blaubeurer Tor im Norden. Gemäß dem Glacisparkkonzept von 2006 wurden bereits einige Vorhaben umgesetzt und Flächen zurückgewonnen.

Die an der B 10 gelegene Grünfläche wurde durch den Abbruch der Wagner-Grundschule um zusätzliche Fläche erweitert. Diese Grünfläche wird jedoch von den Anwohner*innen aufgrund von Vandalismus, Vermüllung und dem Verweilen zwielichtiger Personen ungern genutzt. Durch die Aufwertung im Rahmen der Landesgartenschau kann dem eventuell entgegengewirkt werden und die Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden.



Ein besonderes Augenmerk gilt auch der Baumreihe entlang der Schillerstraße. Diese fungiert als natürliches Trennelement zwischen der Bebauung und den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs. Die Baumreihe sollte in jedem Fall erhalten und ausgebaut werden.

Der Uferbereich der Großen Blau wurde im Jahr 2022 etwa bis zur Hälfte öffentlich zugänglich gemacht und u. a. mit Sitzgelegenheiten neugestaltet. Eine dadurch entstehende Neuordnung der Straßensituation wurde ebenfalls umgesetzt. Die

Grünflächen entlang der Kleinen Blau hingegen sind aufgrund der nahe an den Uferbereich heranrückenden Bebauung nur punktuell zugänglich und erlebbar, was mit der Planung an der Bleichstraße geändert werden soll. In Verlängerung der Kleinen Blau in Richtung Westen befindet sich der Zugang zum Blaupark, welcher ebenfalls eine Aufwertung erhalten soll.

Die Grünflächen zum und um das Blaubeurer Tor sollen im Rahmen der Ausrichtung der Landesgartenschau Ulm 2030 ebenfalls eine Aufwertung erfahren und erlebbar gemacht werden. Dafür soll die Verkehrsführung grundlegend geändert und das Blaubeurer Tor wieder freigelegt werden.

3.5.3 Gewässer und Uferbereiche**Untersuchungsgebiet Nord:**

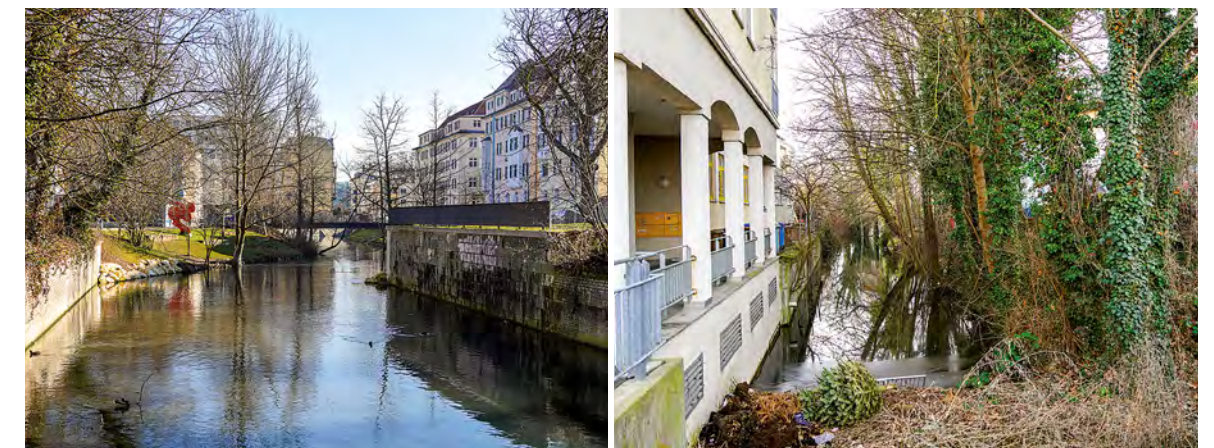
Im nördliche Untersuchungsgebiet sind keinerlei Gewässer und Uferbereiche vorhanden.

Untersuchungsgebiet Süd:

Das nördliche Untersuchungsgebiet wird maßgeblich geprägt durch das Gewässer der Blau, das im rund 15 km entfernten Blaubeuren (Blautopf = Karstquelle der Blau) entspringt und in Ulm im Bereich des sog. Kobelgrabens in die Donau fließt. Ihren Namen trägt die Blau auf Grund ihrer intensiven Blaufärbung, die auf die Lichtbrechung von Kalkmineralen zurückzuführen ist.

Die Blau mündet aus westlicher Richtung kommend über zwei Zuflüsse in das Untersuchungsgebiet. Innerhalb des Untersuchungsgebiets werden die beiden Zuflüsse als Kleine und Große Blau fortgeführt, wobei die beiden Gewässer innerhalb des Gebiets unterirdisch miteinander verbunden sind.

Die mittig zwischen der Bleichstraße und Kleiststraße verlaufende „Kleine Blau“ fließt oberirdisch bis zur Schillerstraße, wird ab dort mittels eines Kanals unterirdisch unter der Straßenfläche bis zur Großen Blau geführt und dort eingeleitet.



Entlang der Kleinen Blau ist kein Uferbereich vorhanden, da diese weitestgehend mittels Ufermauern kanalisiert wird und die umliegenden Grundstücke samt Ihrer

Bebauung unmittelbar an das Gewässer angrenzen. Der städtebauliche Rahmenplan für das Dichterviertel Nord sieht jedoch vor, die Uferbereiche entlang der Kleinen Blau aufzuwerten und teilweise zugänglich zu machen. Im Bereich der derzeit umgesetzten Neubauvorhaben südlich der Bleichstraße und westlich der Kleiststraße ist eine beidseitige Neugestaltung der Uferbereiche und der Neubau einer Fuß- und Radwegebrücke in Verlängerung der Goethestraße vorgesehen. Für die restlichen Uferbereiche sind derzeit keine Aufwertungsmaßnahmen in Sicht.

Die Große Blau speist sich zum einen aus dem südlichen Zufluss aus westlicher Richtung und zum anderen aus einem ableitenden Kanal, der von der Kleinen Blau vor der Inneren Wallstraße abgeht, unterirdisch unter den Glacisanlagen bis zur Großen Blau führt und dort einleitet.

Der Uferbereich der Großen Blau wurde entlang der Gartenstraße mit Hilfe der Städtebauförderung beidseitig neu gestaltet und zugänglich gemacht. Entlang der Marner-Walk-Straße rückt die Erschließung und Bebauung auf der südlichen Seite nah an den Gewässerrand heran, was eine Aufwertung an dieser Stelle erschwert.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (Ref. 21 – Raumordnung) wird auf das Hochwasserrisiko der Blau als Gewässer I. Ordnung verwiesen. Laut des Kartendienstes der LUBW befindet sich im südlichen Untersuchungsbereich zwischen den beiden Blauarmen ein HQextrem Gebiet, mit einer möglichen Überflutungstiefe von bis zu 0,9 m. Am Uferbereich der Großen Blau an der Gartenstraße liegt ein schmaler Streifen eines 100-jährigen Hochwassers (HQ100). In Richtung des Blauparks im Westen steigt das Hochwasserrisiko von HQextrem auf das eines 100-jährigen Hochwassers an. Ein Extremereignis (HQextrem) ist statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten.

3.5.4 Geschützte Flächen und Gehölze

Untersuchungsgebiet Nord:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind nur in den Randbereichen naturschutzrechtliche Schutzgebiete ausgewiesen.

So tangiert das Untersuchungsgebiet im südwestlichen, westlichen und im nordwestlichen Abschluss kleine Flächen des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiets Ulm und überlagert am südwestlichen Gebietsrand das Naturdenkmal „Felsenaufschluss Heckenbühl/Kienlesbergstraße“.

Nordwestlich des nördlichen Untersuchungsgebiets befindet sich jedoch ein Naturdenkmal von herausragender Bedeutung. Hierbei handelt es sich um sog. die „Trommelwiese“, eine ca. 4 ha große Fläche, welche als ehemaliger Exerzierplatz vor der Wilhelmsburg fungierte. Diese Fläche gilt aufgrund ihrer Lage als stadtbildprägend und ist mit einer hohen Bedeutung für das Naturerlebnis bewertet. Die Fläche besteht aus einem Halbtrockenrasen mit Nassgalle und beherbergt zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Schmetterlinge. Die Fläche wird jedoch durch eine fortschreitende Gehölzzunahme beeinträchtigt, weshalb empfohlen wird, einzelne Gehölze zur Förderung des Halbtrockenrasens zu entnehmen. Ebenfalls nordwestlich des Untersuchungsgebiets Nord überschneidet das Offenland-Biotop „Magerrasen zwischen Wilhelmsburg und Ruhetal“ das oben genannte Naturdenkmal „Trommelwiese“. Hierbei handelt es

sich um einen südexponierten Halbtrockenrasen mit Nassgalle. Auch hier sind gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu beobachten.



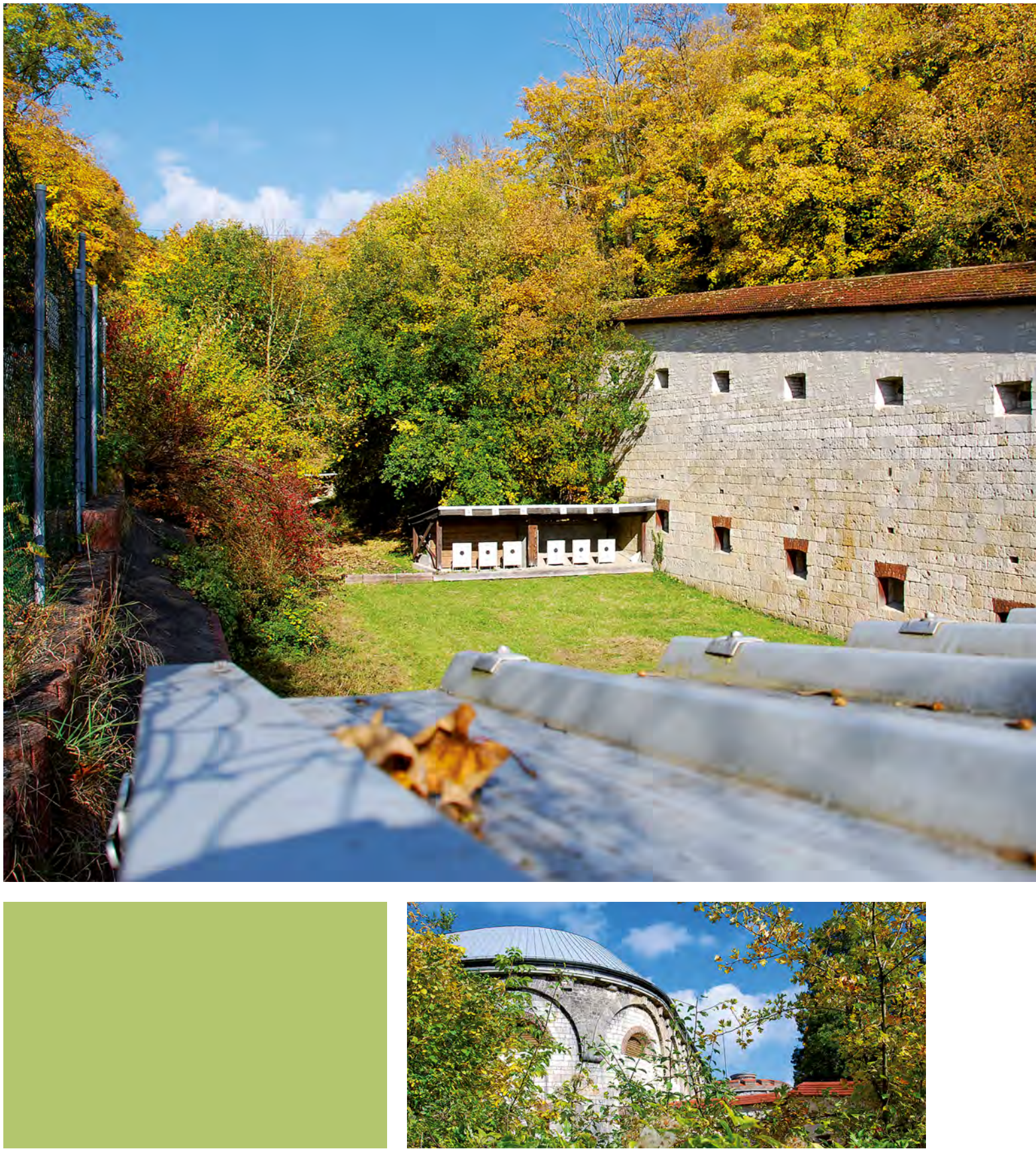
Die nördlich angrenzende Wilhelmsburg ist als Bauwerk artenschutzrechtlich von herausragender Bedeutung, da sie das größte Winterquartier von Zwergfledermäusen in Baden-Württemberg beheimatet. Die Fledermäuse befinden sich im Nord(ost)flügel der Burg. Es wurden mehr als 2.000 Individuen gezählt, jedoch wird die Population auf ca. 4.000 Tiere geschätzt. Durch Quartiersverbesserungen gilt die Population als weiter zunehmend. Die umliegenden Waldstrukturen, insbesondere der Westflügel mit angrenzendem „Burggraben“ und Halbtrockenrasen, werden als wichtige Nahrungs- und Jagdhabitats genutzt. Daher sind im Zeitraum Juli bis April keine Störungen durch Licht, Feuer, Lärm und sonstige Immissionen zulässig, um die dortige Population nicht zu beeinträchtigen oder womöglich zu vertreiben.

Untersuchungsgebiet Süd:

Innerhalb des südlichen Untersuchungsgebiets sind keinerlei naturschutzrechtliche Schutzgebiete ausgewiesen.

3.5.5 Glacisanlagen der Bundesfestung

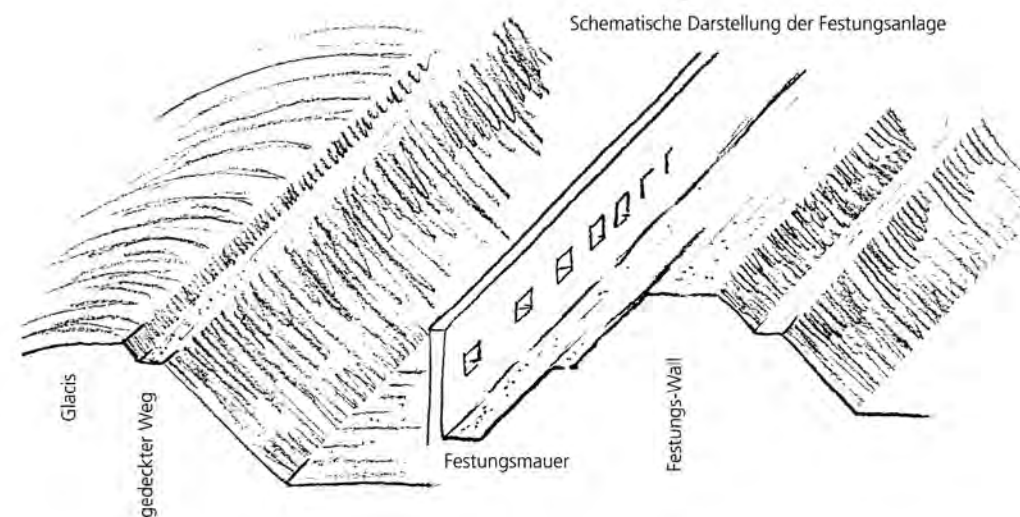
Das nördliche und das südliche Untersuchungsgebiet wird geprägt durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Bundesfestung. Vor den Festungsmauern wurden die sogenannten Glacis-Anlagen geschaffen. Diese entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts mit dem Ausbau der Bundesfestung und bildeten einen grünen Ring um die Stadt.



Die Glacisanlagen sollten durch ihren üppigen Bewuchs ursprünglich als Tarnung dienen und fungierten beiläufig als eine der ersten öffentlichen Grünanlagen für die Ulmer Bevölkerung. Die Schwarzkiefer (*pinus nigra*) prägt als robuste und immergrüne Baumart den Glacispark bis heute. Sie soll auch künftig bei Ersatz- und Ergänzungspflanzung vorrangig verwendet werden.

Im Zusammenhang mit den Stadterweiterungen wurden die Glacisanlagen häufig für andere Nutzungen in Anspruch genommen, weshalb die verbliebenen Anlagen heute oftmals durch Straßen, Gleisanlagen, Brücken oder öffentliche Gebäude eingeengt sind. Durch die Überwindung dieser Elemente und die Entfernung von störenden Nutzungen, sollen die einzelnen Parkteile im Rahmen der Landesgartenschau Ulm 2030 innerhalb der nächsten Jahre wieder besser vernetzt und in das Gesamtsystem eingebunden werden.

Die Glacisanlagen des Untersuchungsgebiets gliedern sich analog zur Aufteilung des künftigen Sanierungsgebiets in zwei Teile: Die Anlagen im nördlichen Untersuchungsgebiet sind Bestandteil des „Wilhelmsburgglacis“, die im südlichen Untersuchungsgebiet sind Teil des sogenannten „Westglacis“.



Systemskizze, entnommen aus: Der Glacispark in Ulm (Stadt Ulm, Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, 2006)

Untersuchungsgebiet Nord:

Beim Wilhelmsburgglacis handelt es sich um den am besten erhaltenden Bereich. Dort ist die militärische Anlage mit Wall, Mauer, Graben, gedecktem Weg und dem vorgelagerten Glacis noch gut erkennbar. Im Bereich der westlichen Kienlesbergbastion wird der visuelle und räumliche Zusammenhang durch das dort angesiedelte Vereinsheim der Schützengilde stark gestört. Zudem verhindert die Nutzung der dortigen Schießstände die öffentliche Zugänglichkeit dieses Bereichs. Aus diesem Grund wird der Verein auf ein adäquates Ersatzgelände verlagert und das Gebäude samt der Schießanlagen entfernt.



Untersuchungsgebiet Süd:

Das Westglacis im nördlichen Untersuchungsgebiet wurde im Zuge der westlichen Stadterweiterung ab 1900 und dem Bau des Hindenburgrings (Bundesstraße B 10) beinahe vollständig rückgebaut und gilt heute als einer der am schlechtesten erhaltenen Bereiche der Glacisanlagen. Die wenigen noch verbliebenen Freiflächen und Mauerwerke westlich und östlich des Hindenburgrings sind großflächig verteilt und weitestgehend zusammenhangslos. Das Blaubeurer Tor und der Böblinger Turm / Mittelbastion sind die letzten baulichen Zeitzeugen. Sie sind jedoch zweckentfremdet und in schlechtem Zustand. Durch die geplante Umgestaltung der Verkehrsknotens rund um das Blaubeurer Tor soll dieses freigelegt und die Flächen wieder aufgewertet und nutzbar gemacht werden.

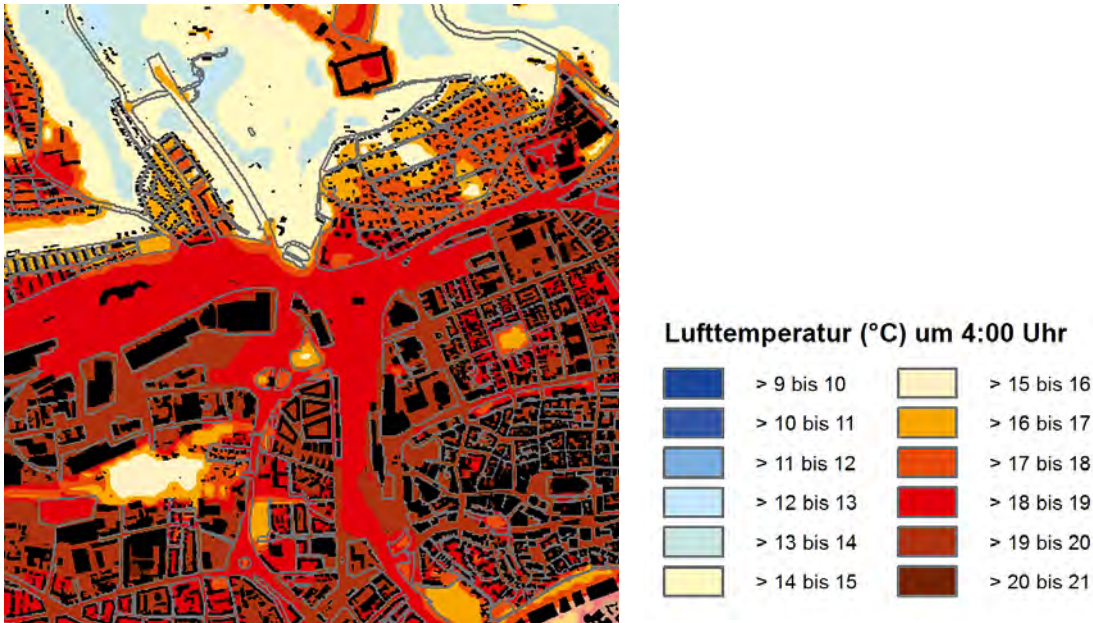
Besonders lückenhaft ist der Freiraumzusammenhang der Glacisanlagen zwischen der Bleichstraße und der Gartenstraße. Zudem sind die Wegeverbindungen schmal und auf Grund der Nutzung für den Fuß- und Radverkehr konfliktbehaftet. Weiter nördlich konnten in Anlehnung an das Entwicklungskonzept „Glacispark“ von 2006 bauliche Anlagen zurückgebaut und Teile des Westglacis wieder hinzugewonnen werden. Im Rahmen der Landesgartenschau Ulm 2030 sind vor allem im nördlichen Untersuchungsgebiet weitere Maßnahmen zur Rückgewinnung von Freiflächen im Bereich der Glacisanlagen vorgesehen.

3.5.6 Stadtklima

Das Schutzgut „Klima“ ist ein wichtiger Aspekt der räumlichen Planung. Gerade vor dem Hintergrund konkurrierender Planungsziele sind deshalb flächenbezogene Fachinformationen zum Stadtklima ein wichtiges Hilfsmittel für dessen sachgerechte Beurteilung (vgl. Stadtklimaanalyse Ulm 2018). Aus diesem Grund hat die Stadt Ulm 2018 eine Stadtklimaanalyse beim Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover in Auftrag gegeben.

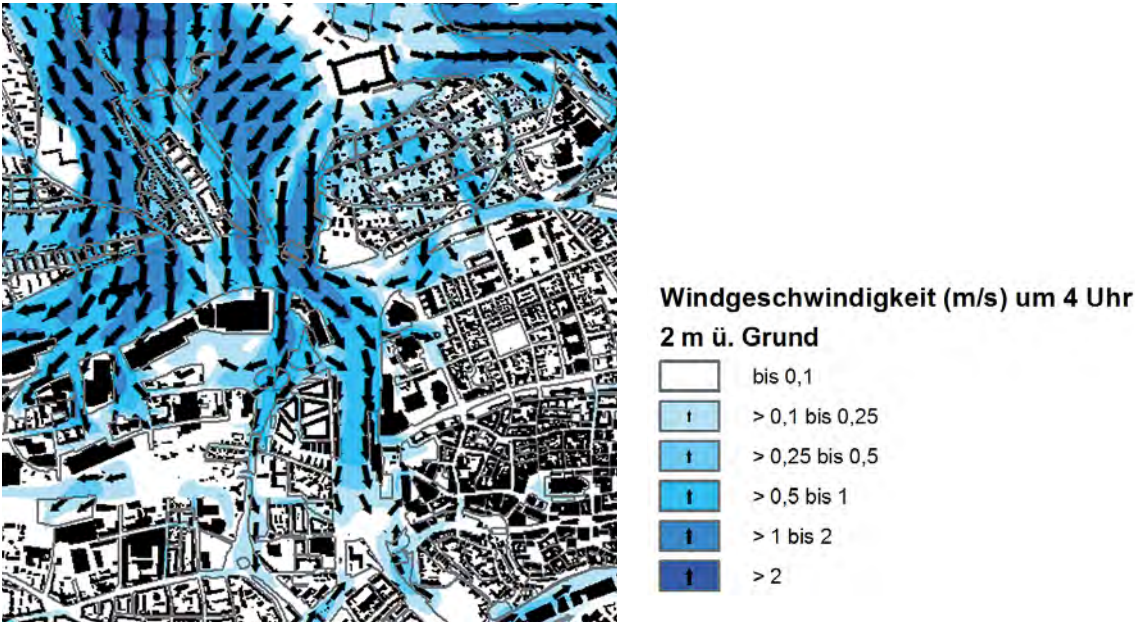
Temperaturfeld

„Der Tagesgang der Lufttemperatur ist direkt an die Strahlungsbilanz eines Standortes gekoppelt und zeigt daher i.d.R. einen ausgeprägten Rückgang während der Abend- und Nachtstunden. Kurz vor Sonnenaufgang des nächsten Tages wird das Temperaturminimum erreicht. Das Ausmaß der Abkühlung kann, je nach meteorologischen Verhältnissen, Lage des Standorts und landnutzungsabhängigen physikalischen Boden- bzw. Oberflächeneigenschaften, große Unterschiede aufweisen. Besonders auffällig ist das thermische Sonderklima der Siedlungsräume mit seinen gegenüber dem Umland modifizierten klimatischen Verhältnissen. Das Ausmaß der Temperaturabweichung im Siedlungsbereich ist vor allem von der Größe der Stadt und der Dichte der Überbauung abhängig. Doch auch über grünbestimmten Flächen weisen Luftvolumina keinen einheitlichen Wärmezustand auf.“



Die Abkühlungsrate natürlicher Oberflächen wird insb. von ihren thermischen Bodeneigenschaften (Wärmeleitfähigkeit und Wärmekapazität) sowie eventuell vorhandenen Oberflächenbedeckungen bestimmt (Bewuchs, Laubstreu, etc.). Dynamische Luftaustauschprozesse zwischen den Flächen, das Relief in Form von Geländehöhe, Exposition sowie Geländeneigung und die Lage im Mosaik der Landnutzungen üben weiteren Einfluss aus (bspw. macht es einen Unterschied, ob sich eine Freifläche neben einem Gewässer, Waldgebiet oder dicht versiegelten Bereich befindet).“ (Stadtklimaanalyse Ulm 2018, Seite 17)

Im Bereich des Untersuchungsgebiets stellt die Karte der Klimaanalyse zum nächtlichen Temperaturfeld aufbauend auf rasterbasierten Modellergebnissen eine erhöhte Lufttemperatur in den unbebauten Bereichen von größtenteils 18° bis 19° und in den bebauten Teilen mit 19° bis 20° dar. Die erhöhten Temperaturen resultieren aus dem hohen Versiegelungsgrad der Freiflächen und der verdichteten Struktur in den bebauten Bereichen. In den Bereichen mit größeren Grün- und Wiesenflächen (beispielsweise des Westglacis zwischen Böblinger- und Gartenstraße) reduziert sich die Temperatur entsprechend um ein bis zwei Grad.



Kaltluftströmungen

Die variable bodennahe Lufttemperaturverteilung bedingt horizontale und vertikale Luftdruckunterschiede, welche wiederum Auslöser für lokale thermische Windsysteme sind. In Ulm sind die wichtigsten nächtlichen Luftströmungen dieser Art Hangabwinde (reliefbedingte Ausgleichsströmung) und Flurwinde (thermisch bedingte Ausgleichsströmung). Ab einer Geländeneigung von ein bis zwei Grad setzen nach Sonnenuntergang über natürlichen Oberflächen abwärts gerichtete Strömungen ein, weil die hangnahe Luft durch nächtliche Ausstrahlung stärker abkühlt als die freie Luft in gleicher Höhe. Aufgrund ihrer höheren Dichte fließt die kühlere Bodenluft hangabwärts. Die Ausprägung dieses kleinräumigen Phänomens wird in erster Linie durch das Temperaturdefizit zur umgebenden Luft und durch die Neigung des Geländes bestimmt (Mosimann et al. 1999). Hangabwinde erreichen maximale Abflussgeschwindigkeiten von etwa 3 m s-1, ihre vertikale Mächtigkeit liegt zumeist unterhalb von 10 m (Hergert 1991). In ebenen Lagen bilden sich unter günstigen Bedingungen sogenannte Flurwinde aus, die radial auf einen überwärmten Raum ausgerichtet sind. (..) Kleinräumige Strömungsphänomene, die zwischen einzelnen strukturellen Elementen innerhalb der Stadt auftreten, werden Strukturwinde genannt. Den hier beschriebenen Phänomenen kommt eine besondere landschaftsplanerische Bedeutung zu. Größere Siedlungen wirken aufgrund ihrer hohen aerodynamischen Rauigkeit als Strömungshindernis. Aus diesem Grund sind die Durchlüftung der Stadtkörper und ihr Luftaustausch mit dem Umland generell herabgesetzt. Die Abfuhr von schadstoffbelasteten und

überwärmten Luftmassen in den Straßenschluchten kann in Abhängigkeit von Bebauungsart und -dichte deutlich eingeschränkt sein. Speziell bei austauschschwachen Wetterlagen wirken sich diese Faktoren bioklimatisch zumeist ungünstig aus. Daher können die genannten Strömungssysteme durch die Zufuhr frischer und kühlerer Luft eine bedeutende klima- und immissionsökologische Ausgleichsleistung für die Belastungsräume erbringen.“ (Stadtklimaanalyse Ulm 2018, Seite 19 f.)

Die Karte der Klimaanalyse zur Windgeschwindigkeit (m/s) um 4.00 Uhr zeigt für das Untersuchungsgebiet sehr unterschiedliche Verhältnisse auf. Die Windpfeile stellen klar dar, dass vor allem der Bereich des nördlichen Untersuchungsgebietes im Bereich des Festungsgrabens im Zusammenspiel mit den Hangabwinden des Lehrer Tals eine hohe Windgeschwindigkeit zwischen 1 und 2 haben. Im Bereich der Bahngleise unterhalb des Kienlesbergs verlieren die Winde jedoch an Fahrt, reduzieren sich auf Geschwindigkeiten zwischen 0,5 bis 1 und umfließen die Siedlungsflächen des Dichterviertels östlich auf den Flächen der Bahngleise und Westlich im Bereich der Straßenflächen der Bundesstraße B10.

4. Partizipation

4



4.1 Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen

4.1.1 Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB zwischen März und April 2023 über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung informiert. Darüber hinaus wurden die Beteiligten um Auskunft über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Untersuchungsgebiets ausschlaggebend sein könnten, geben.

Von den insgesamt 37 beteiligten Institutionen gaben 22 eine Stellungnahme ab. Eine Synopse mit den eingegangenen Stellungnahmen ist in den vorbereitenden Untersuchungen als Anhang beigelegt.

Auszugsweise werden im Folgenden einige wesentliche Bestandteile erläutert:

- Der Fachdienst Gesundheit des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis bittet, die im Altlastenkataster festgelegten Flächen und Kategorisierungen zu beachten und um Beteiligung beim weiteren Vorgehen, bei geplanter Umgestaltung oder dem Vorliegen weiterer Ergebnisse von eingeleiteten Untersuchungen, da es dadurch zu einer Expositionsänderung und möglichen Änderungen der Kategorisierung kommen kann.
- Das Polizeipräsidium Ulm weist darauf hin, dass die nördlich des Fachmarktzentrums IKEA verlaufende Beringerstraße im Osten eine Anbindung beim künftigen Knoten am Blaubeurer Tor haben sollte, damit die stark frequentierten Ausfahrten des Fachmarktzentrums-Areals spürbare Entlastung erfahren. Weiterhin besteht aus Sicht der Polizei an der Fuß- und Radewegeverbindung der Gebiete nördlich und südlich der Bahngleise Optimierungspotenzial.
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Stuttgart empfiehlt aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen während des 2. Weltkrieges im Vorfeld eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.
- Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart informiert über im Gebiet vorhandene Kulturdenkmäler und Prüffall-Objekte und bittet diese zu beachten.
- Das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 55, Naturschutz Recht, weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die grabenartige Grünzone südlich der Wilhelmsburg mit hoher Wahrscheinlichkeit Fledermäusen als Jagdgebiet und Leitstruktur dient. Daher werden vertiefte Fledermausuntersuchungen sowie die Untersuchung von Vögeln und Reptilien empfohlen.
- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weist darauf hin, dass ein Regenrückhaltebecken (RRB) beim Reduit der Wilhelmsburg und eine

Abwasserleitung von der Südwestecke des Reduits zum Alten Fritz im Untersuchungsgebiet vorhanden und derzeit in Bearbeitung ist. Die in dem genannten Bereich anstehenden Instandhaltungsarbeiten werden voraussichtlich ab 2026 ausgeführt.

- Die Deutsche Bahn AG meldet Bedenken an, da sie in einem Teil des Untersuchungsgebiets planfestgestellte Flächen mit gewidmeten Eisenbahnbetriebsanlagen unterhält, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen dem Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen.
- Das Eisenbahn-Bundesamt macht darauf aufmerksam, dass das Sanierungsgebiet Teile des Eisenbahngeländes, u.a. in Form der Strecke 4700 Stuttgart – Geislingen – Ulm umfasst und dass für Eisenbahnbetriebsanlagen nach § 18 AEG ein Fachplanungsvorbehalt seinerseits besteht.

4.1.2 Städtische Dienststellen

Die Städtischen Dienststellen wurden ebenfalls parallel zu den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB zwischen März und April 2023 über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung informiert. Die Beteiligten sollten unter anderem Auskunft über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gebiete ausschlaggebend sein könnten.

Von den insgesamt sieben angeschriebenen Institutionen gaben fünf eine Stellungnahme ab.

Auszugsweise werden im Folgenden einige wesentliche Anregungen erläutert:

- Die Bürgerdienste und Bußgeldstelle der Stadt Ulm machen darauf aufmerksam, dass sich im Untersuchungsbereich bereits bestehende Anlagen zur Geschwindigkeitsüberwachung befinden.
- Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (SUB V) nimmt zu Bodenschutz, Wasserrecht und Naturschutz Stellung. Für die Planungen ist zu beachten, dass anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist. Weiterhin wird auf diverse Flächen verwiesen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird eine frühzeitige Durchführung von artenschutzfachlichen Gutachten empfohlen.
- Seitens der Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Ulm (VP) werden mit Ausnahme der bereits bekannten Maßnahmen rund um die Landesgartenschau Ulm 2030 und der B 10-Sanierung aktuell keine Planungen im Untersuchungsbereich durchgeführt.

- Die Abteilung Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung der Stadt Ulm (VGV) äußert sich zu Grünflächen und zur Verkehrsplanung:

Grünflächen

- Der Name „Dichterviertel Nord“ ist nicht eindeutig und kann zu Missverständnissen im Hinblick auf das bestehende Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ führen; insbesondere der nördliche Teil bis zur Wilhelmsburg ist räumlich durch die Bahnanlagen vom Dichterviertel abgetrennt und weist einen völlig anderen Gebietscharakter auf; alternativ könnte z. B. ein Name wie „West- und Wilhelmsburg-glacis“ o.ä. verwendet werden.
- Die in der Bewerbung, im Rahmenplan und in der Auslobung zum Wettbewerb festgeschriebenen Ziele sind auf die Maßnahmen im Bereich „Dichterviertel Nord“ abzustimmen.

Verkehrsplanung

- Seitens der Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Ulm (VP) werden mit Ausnahme der bereits bekannten Maßnahmen rund um die Landesgartenschau und der B 10-Sanierung aktuell keine Planungen im Untersuchungsbereich durchgeführt.
- Der Fachbereich Bildung und Soziales, Abteilung Kindergartenbetreuung in Ulm teilt mit, dass es im Bereich Nord keine Planungen zu KITA-Maßnahmen gibt.
- Im südlichen Bereich entsteht in der Kleiststraße 4 eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung. Mit diesem Projekt sind die Bedarfe im Dichterviertel auf absehbare Zeit gedeckt.

4.2 Beteiligung der Bürgerschaft und der Betroffenen



Informationsveranstaltung

4.2.1 Informationsveranstaltungen

Die Beteiligung der Bürgerschaft und der Betroffenen ist Voraussetzung für fundierte und zielgerichtete Untersuchungen. Wie bereits in den anderen Ulmer Sanierungsgebieten wurde auch im Untersuchungsgebiet „Dichterviertel Nord“ eine breite Beteiligung der Bürgerschaft und der vom künftigen Sanierungsgebiet unmittelbar Betroffenen mit umfassender Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt.

Am 30.03.2023 fand hierzu im Hotel LEONARDO (direkt vor Ort) eine 2-stündige Informationsveranstaltung mit dem Baubürgermeister Tim von Winning statt, zu der die Anwohner*innen und Gewerbetreibenden des Dichterviertels mittels Postwurfsendungen und die Öffentlichkeit mit Plakaten, Presseberichten und Internetbeiträgen eingeladen wurden.

Die Besucherzahl der Veranstaltung lag bei etwa 100 Gästen. Das Programm der Abendveranstaltung fokussierte sich neben einer Gesprächsrunde zur nachhaltigen Stadtentwicklung zwischen der Wilhelmsburg und Donau vor allem auf einen Vortrag über die vorbereitenden Untersuchungen mit dem Verfahrensablauf, dem aktuellen Sachstand und den gewonnenen Erkenntnissen. Im Anschluss an die Vorstellung der Inhalte wurde mit den anwesenden Betroffenen über verschiedene Themen diskutiert, u.a. über die Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof, über Lärmschutz, über Stellplätze und die allgemeine Verkehrssituation im Quartier. Nach dem offiziellen Veranstaltungsprogramm gab es einen regen Austausch mit den Besuchern vor den aufgehängten Plänen der Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiets.

4.2.2 Fragebogenaktion für die Anwohner*innen

Einen wichtigen Beitrag zur Öffentlichkeitsarbeit stellt die Befragung der betroffenen Bewohner*innen und Eigentümer*innen dar. Die Befragung erfolgte mit Hilfe von Fragebögen. Ziel der Befragung war es, die persönliche Wahrnehmung im Zusammenhang mit dem Wohnumfeld und die Erwartungen an die künftigen Entwicklungen im gesamten Untersuchungsgebiet zu erfahren. Darüber hinaus sollten konkrete Informationen und Daten im Hinblick auf die einzelnen Gebäude und Grundstücke gewonnen werden.

Die Fragebogenaktion erfolgte größtenteils im Zeitraum vom 14. April bis 31. Mai 2023. Aufgrund der bis dato erlangten Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchung wurde das Untersuchungsgebiet im südöstlichen Teil erweitert und die dort betroffenen Anwohner*innen im Zeitraum vom 20. Oktober bis 30. November 2023 zusätzlich befragt.

Die Befragung richtete sich zum einen an die Gebäudeeigentümer*innen und zum anderen an die Anwohner*innen im Dichterviertel selbst. Das Untersuchungsgebiet wurde teilweise um angrenzende Grundstücke erweitert, um damit die Möglichkeit zur Meinungsäußerung weiter auszudehnen.

Der Fragebogen für die Anwohner*innen wurde per Postwurf verteilt und beinhaltete allgemeine Fragen zur Person, der Wohnsituation und zur persönlichen Einschätzung des Untersuchungsgebietes, beispielsweise der Parkierungssituation und des Wohnumfeldes.

Von den 1.000 versendeten Fragebögen wurden 166 ausgefüllt zurückgeschickt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von rund 16,6 %. Da diese Quote somit gering ist, sind die abgegebenen Antworten für das Untersuchungsgebiet nur bedingt aussagekräftig bzw. repräsentativ.

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf die abgegebenen Fragebögen der Anwohner*innen und Eigentümer*innen.

Rückmeldung der Anwohner*innen

Die Anwohner*innen, die einen Fragebogen abgegeben haben, gehören größtenteils der Altersgruppe der 30 – 49-Jährigen an, dicht gefolgt von den aufsteigenden Altersgruppen der 50 – 64- und den über 65-Jährigen. Davon befindet sich der Großteil der Personen in einem Mietverhältnis, meist in der Größe von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Am häufigsten sind 1- oder 2-Personen-Haushalte ohne Kinder vertreten.

Die meisten Haushalte verfügen über ein Fahrzeug. Ca. 35 % der befragten Haushalte besitzen hingegen kein KFZ. Die vorhandenen Fahrzeuge sind etwa zur Hälfte auf privaten Stellplätzen auf dem Grundstück und etwa zur Hälfte im öffentlichen Straßenraum abgestellt.

Die Aspekte zum Wohnumfeld in Bezug auf den optischen Eindruck, aber auch auf das Sicherheitsgefühl, wurden mittel bis schlecht bewertet. Eindeutig war die Angabe der meisten Befragten, dass ihnen Grünflächen und Bäume im Dichterviertel fehlen. Es wurde öfters kritisiert, dass die alten Bäume an dem Gewässer Blau im Bereich der Gartenstraße gefällt wurden.

Die Verkehrs- und Parksituation wird von den meisten Betroffenen als sehr schlecht bezeichnet. Auch sprechen sich die meisten für eine Vergrößerung der verkehrsberuhigten Bereiche aus. Es wird grundsätzlich bemängelt, dass zu wenige Stellplätze für die Anwohner*innen und auch für Besucher vorhanden sind. Bezüglich der Parksituation wünschen sich deshalb die meisten befragten Anwohner*innen mehr Parkmöglichkeiten, beispielsweise in Form einer Quartiersgarage, oder mehr Stellplätze im öffentlichen Raum. Es wurden auch alternative Ideen geäußert, wie die Parksituation zukünftig gelöst werden könnte. Beispielsweise wurde angeregt, außerhalb zu parken und dafür kostenfrei mit dem ÖPNV in die Innenstadt bzw. zum Wohnort zu fahren. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls angemerkt, dass die Anbindung an das ÖPNV-Netz unbedingt verbessert werden sollte. Die verkehrliche Anbindung an die umliegenden Stadtgebiete dagegen erhält überwiegend eine positive Rückmeldung.

Die Belastung durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 10 und der Gleisanlagen wurde von der Mehrheit als gering bewertet, wobei auch gegenteilige Stimmen vermerkt wurden. Dies ist vermutlich auf die Lage und Ausrichtung der Wohnungen zurückzuführen.

Bezüglich fehlender Einrichtungen würden sich die meisten Anwohner*innen mehr Freizeiteinrichtungen im Quartier wünschen. Auch wurde die Frage nach einer Kinderbetreuungsmöglichkeit und einer Grundschule gestellt. Außerdem wurde angeregt, mehr Cafés und gastronomische Betriebe einzurichten. Diverse Einkaufsmöglichkeiten wie eine Bäckerei, Metzgerei, Drogerie oder Apotheke wurden ebenfalls genannt.

Am Ende des Fragebogens konnten noch positiv oder negativ wahrgenommene Veränderungen im Quartier vermerkt werden. Zu den am meisten positiv gewerteten Veränderungen zählt die Umgestaltung des Ufers der Großen Blau und der Gartenstraße, gefolgt von der baulichen Neuordnung an der Kleiststraße und der gesamtheitlichen optischen Aufwertung des Quartiers.

Am kritischsten werden die bereits lange andauernde Baustellensituation und der davon ausgehende Lärm und Schmutz gesehen. Die Lärmbelastung im Gebiet wird im Allgemeinen als zu hoch bewertet. Als weiteren negativen Aspekt sehen die Anwohner*innen, dass mit der baulichen Umgestaltung auch eine stetige Reduzierung der Parkfläche einhergeht. Ein weiteres Thema, welches die Anwohner*innen umtreibt, stellt die Sicherheitslage im Gebiet dar. Durch einzelne Straftaten innerhalb und im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind einige verunsichert. Auch die mangelnde Sauberkeit wird von vielen Seiten bemängelt. Oftmals wird auch der abzuholende Müll viel zu früh bereitgestellt, was die Sauberkeitssituation noch zusätzlich negativ beeinflusst.

Zu den gestellten Fragen konnten die Anwohner*innen darüber hinaus noch Bedenken, Wünsche und Anregungen äußern. Neben vielen bereits aufgeführten Punkten wird durch das Sanierungsgebiet eine weitere Mietkostenerhöhung befürchtet. Zu den Wünschen gehören unter anderem ausreichende Stellplätze für Anwohner*innen und deren Besucher*innen (evtl. in einer Quartiersgarage), eine bessere Anbindung an das ÖPNV-Netz, mehr Sauberkeit und die Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit des Fahrstuhls am Bahnsteig. Dieser sei oftmals durch Funktionsstörungen nicht nutzbar.

Es wird angeregt, die Flächen rund um das Blaubeurer Tor effektiv zu nutzen und dort mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Des Weiteren wird darum gebeten, die zeitliche Koordinierung der Baustellen zu verbessern, damit die Verkehrssituation im Gebiet etwas entlastet wird.

4.2.3 Fragebogenaktion für die Eigentümer*innen

Neben der Befragung der Anwohner*innen wurden auch die Eigentümer*innen, die innerhalb des Untersuchungsgebiets Grund besitzen, im Rahmen einer Fragebogenaktion um Rückmeldung gebeten. Bei der Befragung im Frühjahr 2023 durchgeführten Befragung wurden von den ca. 250 angeschriebenen Eigentümer*innen 46 Fragebögen zurückgeschickt. Dies entspricht einem Rücklauf von ca. 18,4 %. Da auch diese Quote relativ gering ist, sind die abgegebenen Antworten für das Untersuchungsgebiet nur bedingt aussagekräftig bzw. repräsentativ.

Die abgegebenen Fragebögen stammen größtenteils von Gebäudeeigentümer*innen der Altersgruppe 50 – 64 Jahre. An die Eigentümer*innen wurden zwei unterschiedliche Fragebogen versandt. Während in Teil 1 des Fragebogens allgemeine Fragen zum Quartier, spezielle Fragen zum Grundstück und Gebäude und Fragen zum Gebäudezustand gestellt waren, fokussierten sich die Fragen im Fragebogen Teil 2 auf die Gebäude bzw. Wohnungen. Hierbei wurden unter anderem die Bauweise und die Gebäudetechnik des jeweiligen Gebäudes abgefragt.

Die folgende Auswertung bezieht sich auf die abgegebenen Antworten der Fragebogen.

Rückmeldung zum Untersuchungsgebiet

Wie auch bereits bei der Befragung der Betroffenen bzw. Anwohner*innen, werden vom Großteil der Eigentümer*innen mehr Grünflächen und Bäume im Quartier gewünscht. Zusätzlich wurden ebenso ein Bäcker und mehr Parkflächen genannt. Die Verkehrssituation im südlichen Untersuchungsgebiet wird als mittel bis schlecht bewertet.

Gleichzeitig sprechen sich die meisten Gebäudeeigentümer*innen für eine Vergrößerung der verkehrsberuhigten Bereiche aus. Die Anbindung des Quartiers an die umliegenden Stadtbereiche wird überwiegend als gut bewertet. Die Parksituation hingegen wird als schlecht eingestuft.

Die befragten Personen sprechen sich ebenfalls für ein Parken auf öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum und / oder privaten Parkplätzen in einer Tief-/Hochgarage (Quartiersgarage) aus.

Durchaus positive Entwicklungen sehen die meisten in den vielen Neubauvorhaben und der Umgestaltung der Gartenstraße mit dem Café Blau. Als negative Entwicklung dagegen werden Ruhestörung und Verschmutzung durch den Club „Gleis 44“, die dauerhafte Baustellensituation, den davon ausgehenden Baulärm, zu wenig Stellplätze und oft defekte Aufzüge am Bahnhofsteg gesehen.

Rückmeldung zu Grundstück und Gebäude

Die Gebäude sind überwiegend vermietet oder verpachtet. Die Gebäude weisen meist unter 15 Wohneinheiten und unter drei Gewerbeeinheiten auf. Laut den Antworten der Befragten gibt es kaum Leerstände im Gebiet. Etwa ein Viertel der Befragten gibt an, dass in ihren vermieteten Wohnungen häufiger die Mieter wechseln.

Die meisten Gebäude verfügen über PKW-Stellplätze auf den eigenen Grundstücken. Bezüglich bereits erfolgter Sanierungsmaßnahmen wurden bereits ca. 22 % in energetische Maßnahmen investiert und ca. 25 % in Teilmodernisierungsmaßnahmen. Circa 13 % der Gebäude wurden in den letzten Jahren umfassend saniert.

21 % der Befragten geben an, dass sie energetisch sanieren möchte, weitere 12 % möchten ihr Gebäude teilmodernisieren. Ca. 31 % möchte nichts am derzeitigen Gebäudezustand verändern.

Einschätzung des Gebäudezustands

Die meisten von den Eigentümer*innen angegebenen Gebäude wurden zwischen den Jahren 1946 und 1977 erbaut, dicht gefolgt von Baujahren ab 2009. Bei ca. 85 % der Gebäude erfolgte kein nachträglicher Anbau oder eine nachträgliche Aufstockung. Nahezu alle Gebäude sind laut den Eigentümer*innen mit einem Keller, Abstellräumen und mit Balkonen und / oder Terrassen versehen. Der Großteil der Gebäude wird von den Eigentümer*innen ohne bautechnische oder energetische Mängel eingeschätzt. Geringe Mängel werden bei den Fassaden und vor allem bei den Fenstern beschrieben. Schwere Mängel werden nur von wenigen gegenüber den Dächern und Fassaden angegeben.

Ungefähr 18 % der Gebäude in den Untersuchungsbereichen beinhalten neben der Wohnnutzung noch eine oder mehrere gewerbliche Einheiten, während ca. 5 % der Gebäude rein gewerblicher Natur sind. Die Geschossigkeit konzentriert sich mehrheitlich auf 3 bis 4 Geschosse. Ein geringer Anteil, überwiegend bei den neuen Gebäuden, verfügt über bis zu 6 Geschossen. In der Hälfte der Fälle ist das Dachgeschoss als Wohnraum ausgebaut.

Rückmeldung zu Bauweise, Gebäudetechnik und energetischer Sanierung

Die Außenwände der Gebäude bestehen größtenteils aus einem einschaligen Mauerwerk. Bei ca. 27 % der Gebäudeaußenwände ist eine Wärmedämmung vorhanden. Bei nahezu fast allen Gebäuden wurden die Fenster bereits einmal erneuert (zumeist ab dem Jahr 2008).

Die meisten Gebäude sind mit einer Zwei-Scheiben-Verglasung (Isolierverglasung) und einem Kunststoffrahmen ausgestattet. Die Keller der Gebäude sind meist unbeheizt und mit einer normalen Deckenhöhe (höher als 2,20 m) versehen.

Bezüglich der Dachform überwiegt das Steildach (Satteldach oder Pultdach) in den Gebieten. Die Dächer sind etwa zu 70 % mit einer Wärmedämmung versehen. Fast keines der Gebäude nutzt derzeit eine Form von Solarenergie, jedoch gäbe es laut dem kommunalen Wärmeplan der Stadt Ulm zahlreiche Potenzialflächen auf den Dächern im südlichen Untersuchungsbereich.

Die überwiegende Beheizungsart erfolgt über eine wohnungsweise Beheizung. Der Hauptbrennstoff ist überwiegend Erdgas. Die Wärme wird bei den Gebäuden älteren Baujahres über Heizkörper und bei den neueren Gebäuden über eine Fußbodenheizung in die Räume übertragen. Die Warmwasserbereitung erfolgt meist kombiniert mit dem jeweilig angegebenen Heizsystem. Die Warmwassererzeugersysteme wurden über die Jahre hinweg eingebaut, am meisten jedoch ab dem Jahr 2008.

Ungefähr 62 % der Gebäude besitzt einen Energieausweis. Die Energieausweise stammen überwiegend aus den Jahren 2014 und 2018.

Die elektrotechnischen Anlagen stammen zu ca. 49 % aus dem Baujahr der Gebäude. Der überwiegende Anteil der Anlagen wurde ab 1996 grundlegend saniert. Auch die Abwassersysteme stammen überwiegend aus dem Baujahr der Gebäude und wurden jedoch kaum grundlegend saniert. Eine Datenleitung existiert in ausreichender Form in fast allen Gebäuden.

Rückmeldung zu Sanierungsmaßnahme und Mitwirkungsbereitschaft

Die Gebäudeeigentümer*innen haben zumeist keine Energieberatung für ihr Gebäude in Anspruch genommen. Überwiegend liegt es an den Kosten, weshalb noch keine Sanierung durchgeführt wurde, aber auch weil beispielsweise eine Bindung an eine Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt und diese bisher keine Notwendigkeit gesehen hat.

Für die Durchführung einer energetischen Sanierung wünschen sich die Eigentümer*innen zum einen finanzielle Unterstützung und zum anderen eine individuelle Fachberatung. Grundsätzlich besteht bei ca. 52 % der Eigentümer*innen, die einen Fragebogen abgegeben haben, das Interesse an einem Anschluss durch die Fernwärme Ulm.

4.2.4 Beteiligung des Stadtteilforums West

Seit 25 Jahren gibt es in Ulm in allen fünf städtischen Sozialräumen (die weitgehend den Stadtteilen entsprechen) sogenannte Stadtteilforen. Bürgerinnen und Bürger engagieren sich dort für das Geschehen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld, wenn es um Sozialraum- und Quartiersentwicklung geht. Die Foren stellen ein wichtiges Bindeglied zwischen der Kommunalpolitik und der Verwaltung sowie eine (ge)wichtige Stimme für die Interessen der Bürger*innen im Quartier dar.

Im März 2023 wurden die laufenden vorbereitenden Untersuchungen und die angestrebten Entwicklungen innerhalb des Untersuchungsgebietes mit dem Stadtteilforum West, in dessen Bereich sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausführlich besprochen und diskutiert.

5. Integriertes Sanierungskonzept

5



Mit Hilfe der Bestandsaufnahme und der Bestandsanalyse, der Beteiligung der Anwohner*innen und Eigentümer*innen mittels Fragebögen, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und einer öffentlichen Informationsveranstaltung wurden die städtebaulichen Missstände identifiziert und die Stärken und Potenziale des Gebiets herausgearbeitet. Die städtebaulichen Missstände werden gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches in Funktionsschwächen und Substanzschwächen untergliedert.

5.1 Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Innerhalb der beiden Teilbereiche des Untersuchungsgebiets liegen folgende Funktionsschwächen vor:

- Trennwirkung der umgebenden Straßen und Gleisanlagen und fehlende Verknüpfung des Gebietes mit allen angrenzenden Stadtbereichen (Wegeverbindungen);
- Lärmimmissionen innerhalb des Untersuchungsgebiets zu allen Tageszeiten durch angrenzende Bundesstraßen und Gleisanlagen;
- Fehlende und/oder nicht attraktive Aufenthalts-, Freizeit- und Spielangebote in den öffentlichen Frei- und Grünflächen;
- Unattraktive und verkehrsbelastete Freiflächen entlang der Bundesstraße B10 mit hoher Lärmbelastung und ohne Aufenthaltsqualität;
- Mangelnde Grünstrukturen: Mit der Stadterweiterung im Westen und dem Bau der B10 wurde das Westglacis weitgehend zerstört. Die noch verbliebenen Restflächen reichen nicht aus und bilden die ursprünglich zusammenhängende Grundstruktur kaum noch ab;
- Unattraktive Uferzonen entlang der Kleinen Blau; keine erlebbare Gestaltung;
- Historische Anlagen der Bundesfestung in baulich schlechtem Zustand und weitestgehend ungenutzt;
- Lückenhafte oder unattraktive Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb und zwischen den beiden Untersuchungsgebieten;
- Fehlende Gestaltung von Plätzen und aufgeweiteten Straßenräumen, vor allem entlang der Schillerstraße und im Teil südlich der Bleichstraße;
- Unattraktives Wohnumfeld vor allem südlich der Kleinen Blau im südlichen Untersuchungsgebiet mit enormen Parkierungsdruck entlang der Straßen;
- Innerhalb des Untersuchungsgebiets fehlen Anschlüsse an das ÖPNV-Netz in Form von Haltestellen;

- Schwierige Erschließungssituation auf Grund von lediglich drei Straßenschlüssen an das örtliche Straßennetz;
- Hoher Parkierungsdruck;
- Nutzungskonflikte in Teilbereichen zwischen motorisiertem Individualverkehr, Radfahrenden und Fußgängern;
- Zunehmender Trading-Down-Effekt vor allem entlang der Schiller- und Bleichstraße; Zunahme von Leerstand und häufige Pächterwechsel in den Geschäftslagen;
- Funktionale Gemengelagen mit teils unverträglichen Nutzungen (Tankstelle, Schießstand etc.) in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit Wohnnutzung;
- Fehlende Nahversorgung innerhalb des Untersuchungsgebietes.

5.2 Substanzschwächen

Substanzschwächen eines Gebietes liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder mit seiner sonstigen Beschaffenheit nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Gleiches gilt auch für die Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Eine Substanzschwäche entsteht auch häufig durch eine unzureichende energetische Sanierung der Gebäude.

Folgende Substanzschwächen sind ersichtlich:

- So gut wie keine aktiven und passiven Schutzmaßnahmen gegen die teils hohen Lärmeinwirkungen durch den Bahnverkehr und den Verkehr auf der B 10 in den angrenzenden Bereichen;
- Sanierungsbedürftige Straßenbeläge (vor allem in der Schillerstraße);
- Energetisch unzureichende Bestandsbebauung (größtenteils aus den Jahren 1946-1977) mit hohem Modernisierungsbedarf;
- Geringe Gestaltungsqualität vieler Gebäude;
- Teilweise untergenutzte Bereiche mit geringer baulicher Dichte, vor allem im südlichen Teil;
- Teilweise enorme bauliche Dichte, vor allem im Quartier „Dichterviertel Nord“, ohne entsprechende Aufenthalts- und Naherholungsflächen im direkten Umfeld;
- Größtenteils versiegelte und unattraktive Innen- oder Hinterhöfe auf den Baugrundstücken;
- Allgemein hoher Versiegelungsgrad innerhalb des Gebietes mit negativen Auswirkungen auf das lokale Stadtklima;

- Schlechter Zustand der Unterführungen im Bereich der Bundesstraße B10;
- Beeinträchtigungen des Sicherheitsgefühls bei Bewohner*innen (insbesondere im Bereich der Unterführungen);

Wesentliche Zahlen aus der Bestandserhebung zu den Substanzschwächen:

- 73 %* der Gebäude besitzen keine Außenwand-Wärmedämmung;
- 93 %* der Gebäude sind ohne Anlagen für Solarenergie;
- 86 %* bisher ohne Energieberatung;
- 64 %* der Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf;
- 88 %* der Gebäude erhielten keine Aufstockung / kein Anbau seit deren Erbau.

*Erkenntnis aufgrund der Bestandserhebung und der Fragebogenauswertung

5.3 Stärken und Potenziale

Neben den Schwächen weist das Untersuchungsgebiet in Teilbereichen auch Stärken und insgesamt große Potenziale auf. Folgende Stärken und Potenziale sind zu nennen:

- Das Gebiet liegt trotz seiner „Insellage“ zwischen Gleisanlagen und Bundesstraße B 10 sehr zentral in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und seiner Gleisanbindung, der Ulmer Innenstadt und der Ulmer Weststadt;
- Verkehrliche Umbaumaßnahmen im Bereich des Blaubeurer Tor (Auflösung Kreisverkehr und Neubau des Tunnels) geben große Freiflächen und das Blaubeurer Tor als Bauwerk frei und bieten großes Potenzial zur verbesserten Ein- und Anbindung an die umliegenden Stadtbereiche (u.a. Blaubeurer Straße und Blaupark);
- Die Planungen der LGS zeigen für das Westglacis ein enormes Entwicklungspotenzial von der Wilhelmsburg bis zum Ehinger Tor auf, von dem die angrenzenden Siedlungsbereiche profitieren können;
- Die baulichen Anlagen der Bundesfestung und die arrondierenden Glacisanlagen stellen ein großes Potenzial für die Aufwertung der Frei- und Grünflächen entlang der Bundesstraße B10 dar;
- Die Maßnahmen des vorausgegangenen Sanierungsgebiets haben in Teilbereichen bereits eine sichtbare Aufwertung herbeigeführt, beispielsweise im Uferbereich der Großen Blau entlang der Gartenstraße und im Bereich des Stadtplatzes im Quartier „Dichterviertel Nord“;
- Nachverdichtungspotenziale um ein bis zwei Geschosse bestehen in Teilbereichen in der Aufstockung der Bestandsbebauung und in der Neubebauung auf bisher untergenutzten oder brachliegenden Grundstücken;

- Hohes Potenzial für energetische Sanierungen aufgrund der teilweise guten Gebäudesubstanz;
- Hohes Potenzial für größere bauliche Entwicklungen auf Grund der vergleichsweise großen Grundstücke und Eigentümerstrukturen;
- Die Freiflächen der Glacisanlagen entlang der Bundesstraße zeigen großes Potenzial auf für attraktive Angebote zur Naherholung, Begegnung und sportlichen und spielerischen Betätigung;
- Die vorhandenen Gewässer- und Uferstrukturen der „Blau“ stellen ein Potenzial für neue identitätsstiftende (Frei-)Räume dar.

5.4 Übergeordnete Sanierungsziele

Die übergeordneten Sanierungsziele sind abgeleitet aus den Erkenntnissen der vorausgegangenen Untersuchungen und müssen stetig fortgeschrieben werden. Zum aktuellen Stand werden folgende übergeordnete Sanierungsziele formuliert:

- Aufwertung und Ausweitung der öffentlichen Grün- und Freiflächen als Orte der Naherholung, der Aktion und des Spielens sowie der Begegnung (dies auch als Ausgleich für die zunehmende bauliche Dichte in den angrenzenden Siedlungsbereichen);
- Stärkung der Verbindung zwischen den Glacisanlagen, vor allem in nördlicher Richtung zur Wilhelmsburg;
- Einbindung und Aufwertung der bestehenden baulichen Anlagen der Bundesfestung als identitätsstiftende Bauwerke und „Zeitzeugen“ der früheren Bundesfestungsanlagen;
- Stärkung der Grün- und Freiflächen der Glacisanlagen in ihrer stadtklimatischen Funktion durch Aufweitung, Entsiegelung und grüne Infrastruktur;
- Renaturierung, Freilegung und Erlebbarmachung der Gewässer der Blau;
- Stärkung und Ausbau der blauen Infrastruktur innerhalb des Gebiets, beispielsweise durch Regenrückhaltung und Regenwassermanagement;
- Schaffung und Stärkung der Gehölzstrukturen auf den Grün- und Freiflächen sowie in den Straßenräumen;
- Rückbau störender bzw. konfliktträchtiger Nutzungen, beispielsweise Tankstelle und Schießanlagen;
- Gebäudemodernisierung unter Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit des Bestandes, den Anforderungen an den Klimaschutz und der Nachhaltigkeit;
- Klimagerechte Anpassungen auf den bebauten Grundstücken durch Entsiegelung und Begrünung;

- Erneuerung und Weiterentwicklung des Gebiets zu einem attraktiven, innen-stadtnahen Wohngebiet mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vor allem in den Erdgeschossen;
- Neuordnung von nicht bzw. untergenutzten Grundstücken;
- Bauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Gebiets durch Aufstockung von Bestandsgebäuden und Neubauten auf untergenutzten Grundstücken;
- Reduzierung von Lärmemissionen, insbesondere der Straßen und Gleisanlagen durch aktive Schutzmaßnahmen;
- Direkter Anschluss des Gebietes an das ÖPNV-Netzes mit neuen Haltestellen;
- Reduzierung von Parkierungsflächen im öffentlichen Raum bei gleichzeitiger Schaffung zusätzlicher gebündelter Parkierungsflächen in platzsparender Bauweise (Quartiersgarage);
- Verbesserung, Neuschaffung oder Verlegung von Radwegerouten und Fußwegeverbindungen sowohl innerhalb des Sanierungsgebiets als auch zu den angrenzenden Siedlungsbereichen;
- Schaffung von zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen;
- Stärkung der gebietsbezogenen Nahversorgung, beispielsweise durch einen Lebensmittelmarkt;
- Beteiligung der Bürgerschaft bei der Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet;
- Förderung und Ausbau des bürgerlichen Engagements.

Grundsätzlich gibt es in den folgenden Handlungsfeldern Ziele und Maßnahmen:

- Städtebau, Denkmalschutz und Identität;
- Öffentlicher Raum und Wohnumfeld;
- Mobilität und Vernetzung des Gebietes;
- Ökologie und Klimaschutz
- Partizipation, Beratung und Mitwirkungsmotivation.

5.5 Maßnahmen des Sanierungsgebiets

5.5.1 Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept „Dichterviertel II“

Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept konkretisiert und verortet die formulierten Sanierungsziele. Hierbei geht es vor allem um Maßnahmen zur baulichen Weiterentwicklung des Sanierungsgebiets und um Maßnahmen zur gestalterischen, funktionalen und klimatischen Aufwertung der Grün- und Freiflächen samt den Stadt- und Straßenräumen. Die Darstellungen des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepts sind sehr strukturell. Die Konkretisierung der Ziele und Maßnahmen erfolgt in Kapitel 5.5.3 in Form der teilgebietsbezogenen Steckbriefe. Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept ist gegliedert in zwei Karten und als Pläne 24 und 25 dem Bericht beigelegt.

5.5.2 Städtebaulicher Rahmenplan „Dichterviertel II“

Der städtebauliche Rahmenplan wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtplanung entwickelt und stellt die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Gebiets dar. Kernziel der Entwicklung ist die Stärkung der Blockränder bzw. die bauliche Arrondierung der Straßen- und Stadträume. Hierbei greift der städtebauliche Rahmenplan auch auf den städtebaulichen Entwurf für das Dichterviertel Nord des Büros bbzl aus Berlin zurück (siehe Kapitel 2.6.4).

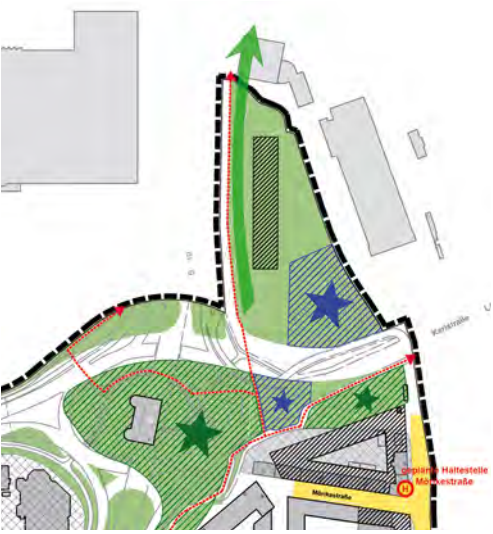
Der Rahmenplan fungiert als Orientierungshilfe für die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets. Darüber hinaus dient er als Grundlage für den anstehenden, vertieften Dialog mit den Anwohner*innen und Grundstücks- und Immobilieneigentümer*innen.

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung erfolgt in Kapitel 5.5.3 in Form der teilgebietsbezogenen Steckbriefe. Angesichts des großen Maßstabs sind die vereinfachten Darstellungen jedoch nicht abschließend. Sie bedürfen zu gegebener Zeit einer vertieften, grundstücksbezogenen Betrachtung unter Einbindung der mitwirkungsbereiten Bauherrschaft und des Stadtplanungsamtes. Der Rahmenplan löst insofern kein verbindliches Baurecht aus und ist auch sonst nicht rechtlich bindend. Der städtebauliche Rahmenplan ist gegliedert in zwei Karten und als Pläne 26 und 27 dem Bericht beigelegt.

5.5.3 Ziele und Maßnahmen für die Teilgebiete in Anlehnung an das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept und den städtebaulichen Rahmenplan

Die städtebaulichen Entwicklungsziele und Maßnahmen werden mit Hilfe der nachfolgenden Steckbriefe für die Teilgebiete konkretisiert. Zur visuellen Verdeutlichung werden hierfür die gebietsbezogenen Auszüge aus dem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept sowie dem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt. Die formulierten Ziele und Maßnahmen sind jedoch nicht abschließend und müssen stetig evaluiert und fortgeschrieben werden.

A. Teilbereich Aktions- und Freiflächen rund um das Blaubeurer Tor



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT

ZIELE

- Rückgewinnung der bisherigen Verkehrsflächen als Grün- und Freiflächen;
- Stärkung der naturräumlichen Vernetzung der Flächen des Westglacis mit den umliegenden Freiräumen, u.a. aus stadtklimatischer Sicht; Brückenschlag in Richtung des Kienlesbergbastion;
- Neues Angebot an Aufenthalts-, Aktions- und Naherholungsflächen im unmittelbaren Umfeld des Dichterviertels;
- Neuordnung / Verbesserung der Radwegeverbindungen um das Blaubeurer Tor in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung;
- Stärkung der Vegetations- und Gehölzstrukturen;

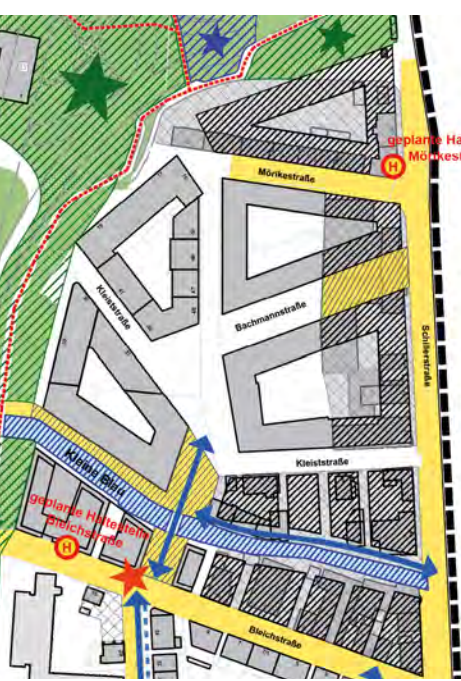


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

MASSNAHMEN

- Umstrukturierung und Neugestaltung der Grünflächen rund um das Blaubeurer Tor zu attraktiven Aufenthaltsbereichen (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Freistellung und Instandsetzung des Blaubeurer Tors als identitätsstiftende bauliche Anlage der ehemaligen Bundesfestung;
- Errichtung zweier Sport- und Aktionsflächen auf dem Bahnpark-Gelände und östlich des Blaubeurer-Tors;
- Verbesserung und Aufwertung des Radrouten-Verlaufs entlang der B10; Neuordnung der Radwegeführung um das Blaubeurer Tor; Neugestaltung und Aufwertung der Unterführungen (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Solitärbau im Bereich des nördlichen Teils als neues „Stadtter“ aus nördlicher Richtung;

B. Teilbereich Quartier „Dichterviertel Nord“



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT

ZIELE

- Fortführung der bereits eingeleiteten Entwicklungen im Bereich „Dichterviertel Nord“ gemäß des städtebaulichen Rahmenplans;
- Bauliche Neuordnung und Entwicklung der noch untergenutzten oder leerstehenden Grundstücke;
- Vernetzung und Anbindung des „Dichterviertel Nord“ mit den umliegenden Siedlungsbereichen, vor allem in südlicher Richtung;
- Aufwertung und Einbindung des Gewässers „Kleine Blau“ unter ökologischen Aspekten;
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Stadt- und Straßenraums;

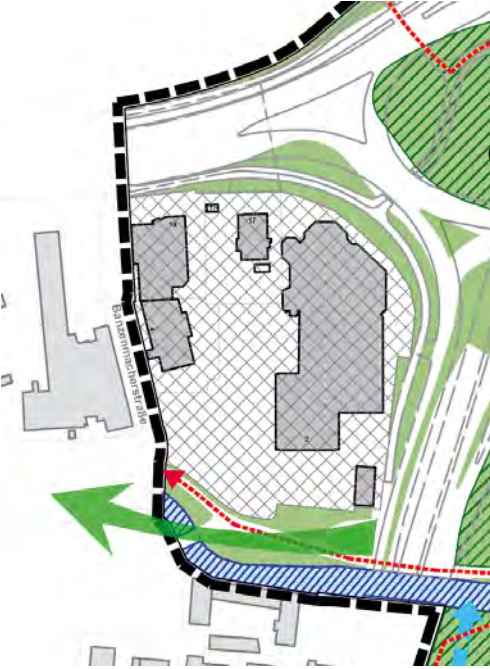


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

MASSNAHMEN

- Schaffung einer gestalterischen und räumlichen Durchgängigkeit mit Aufenthaltsqualität entlang der Kleinen Blau in Richtung Westen und um die Brücke über die Kleine Blau;
- Fortführung der Gespräche mit den jeweiligen Eigentümer*innen, ggf. Aufkauf von Schlüsselgrundstücken durch die Stadt Ulm;
- Ausbau der Verbindungen zwischen dem nördlichen und dem mittleren Teil des Dichterviertels, u. a. über neugeschaffene Brücke; Funktion als zentrale Rad- und Fußwegeachse zusammen mit der bereits bestehenden Brücke über die Große Blau an der Gartenstraße;
- Renaturierung der Kleinen Blau auf der südlichen Uferseite; Stärkung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit auf der nördlichen Uferseite;
- Herstellung eines neuen Stadtplatzes zwischen der Bleichstraße und der Kleiner Blau; gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume;

C. Teilbereich „neuer Auftakt in die Blaubeurer Straße“



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

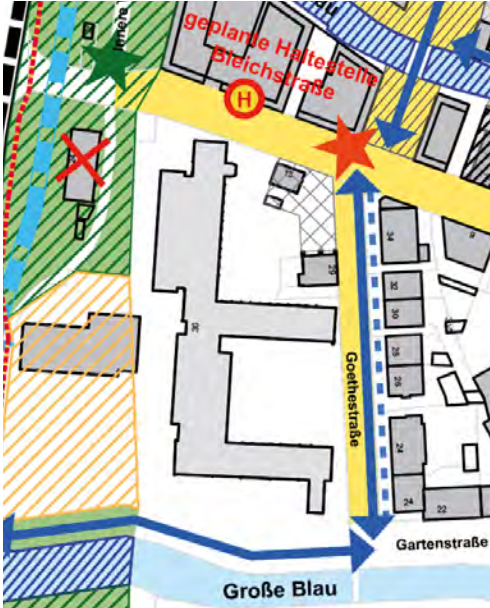
- Schaffung einer neuen Auftaktsituation in die Blaubeurer Straße mit baulicher Arrondierung der neu geschaffenen verkehrs- und freiräumlichen Situation rund um das Blaubeurer Tor;
- Bauliche Entwicklung einer neuen, belebten Gewerbefläche mit gemischter Nutzung bestehend aus Gewerbe und Wohnen;
- Neuordnung / Verbesserung der bestehenden Radwegeverbindung in Richtung Blaupark;
- Stärkung der naturräumlichen Vernetzung der Flächen des Westglacis mit den umliegenden Bereichen u.a. den Flächen des Blauparks auch unter Einbeziehung des Gewässers der Blau;



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

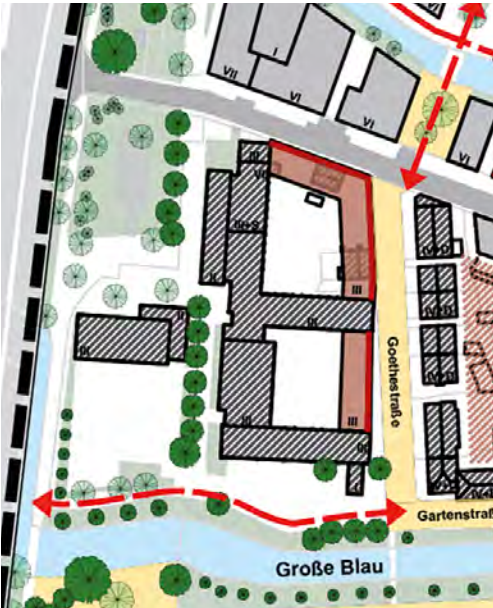
- Städtebauliche Neuordnung der Gewerbefläche mit der Zielsetzung eines neuen, nutzungsgemischten Quartiers; Beratungsangebote für Eigentümer*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB;
- Aufwertung und ggf. Aufweitung des Gehwegs und der Radroute in Richtung Blaupark und in die Weststadt;
- Aufwertung und Ausbau der Grünflächen und des Uferbereichs der Kleinen Blau zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich;

D. Teilbereich Schubart-Gymnasium



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

- Aufwertung und verstärkte Einbindung des Schulgeländes in das umgebende Quartier;
- Neuordnung und Entwicklung einer baulichen Kante im Kreuzungsbereich Bleichstraße – Goethestraße;
- Stärkung der Fußwegeverbindung zwischen der Gartenstraße und der Radroute entlang der B10;



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

- Gestalterische Einbindung der Schulhofflächen in die angrenzenden öffentlichen Räume unter Wahrung der schulischen Interessen;
- Nachverdichtung durch bauliche Arrondierung und Entwicklung neuer Baukörper, ggf. als Erweiterungsflächen für das bestehende Schulgebäude;
- Stärkung der Durchwegung in Verlängerung der Gartenstraße mit Fortführung entlang des Blauufers bis zur Glacisroute entlang der B10;

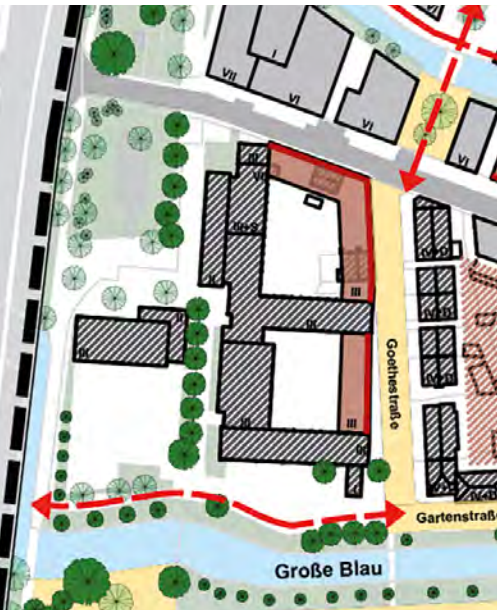
E. Teilbereich Block zwischen Bleich- und Gartenstraße



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT

ZIELE

- Stärkung des Baublocks zwischen der Garten- und der Bleichstraße durch Maßnahmen der Innenentwicklung unter Wahrung seiner besonderen Gemengelage aus Wohnen, Dienstleistung und Handwerk;
- Neuordnung von untergenutzten Grundstücken entlang der Schillerstraße für den Bau von attraktive Wohn- und Geschäftsgebäude;
- Aufwertung des Straßenraums der Schillerstraße als Eingangssituation ins Dichterviertel (vom Bahnhofsteg herkommend) mit dem Ziel einer allgemeinen verbesserten Adressbildung;
- Neuordnung des Straßenraums der Goethestraße als zentrale Fuß- und Radwegeachse durch das Dichterviertel;
- Neue Fußwegeverbindungen durch den Baublock von der Bleichstraße hin zur Gartenstraße;

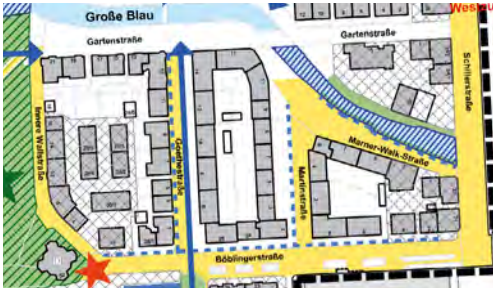


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

MASSNAHMEN

- Nachverdichtung durch bauliche Arrondierung und die Entwicklung neuer Baufelder; Aufstockung der Gebäude;
- Beratungsangebote für Eigentümer*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB;
- Neugestaltung der Schillerstraße im Bereich des Bahnhofstegs als Gebietsauftakt (insbesondere zur Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität und für eine klimagerechte Anpassung des Stadtraums);
- Reduzierung der Parkierungsflächen entlang der Goethestraße; Parkflächen auf nur einer Straßenseite; einseitige Aufweitung und Aufwertung des Gehwegs;
- Planung einer neuen Fußwegeverbindung durch den Baublock und Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer*innen;

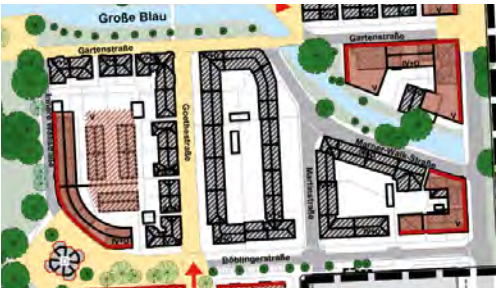
F. Teilbereich Blöcke zwischen der Garten- und der Böblingerstraße



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT

ZIELE

- Stärkung der Baublöcke durch Maßnahmen der Nachverdichtung; Ziel: Ausweitung des Wohnraumangebots;
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume der Innere Wallstraße, der Goethe-, Martin-, Marner-Walk-, Schiller- und der Böblingerstraße (u.a. durch die Neuordnung der Parkierungsflächen);
- Neuordnung des Straßenraums der Goethestraße als zentrale Fuß- und Radwegeachse durch das Dichterviertel;
- Aufwertung und Nutzbarmachung der Randzonen des Gewässers „Blau“ unter ökologischen Aspekten;

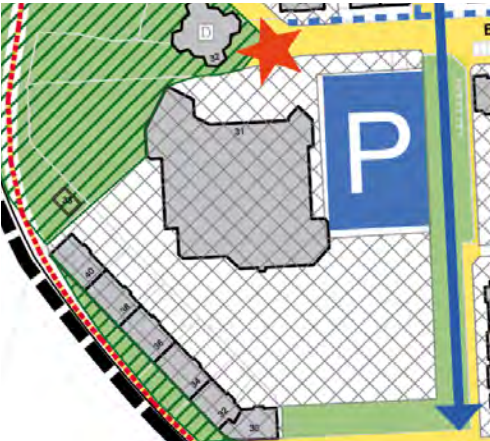


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

MASSNAHMEN

- Nachverdichtung durch bauliche Arrondierung und die Entwicklung neuer Baufelder; teilweise Aufstockung der Baublöcke an der Garten-, Schiller- und Innere Wallstraße; Beratungsangebote für Eigentümer*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB;
- Neuordnung der Parkierungsflächen entlang der Martin-, Marner-Walk- und Böblingerstraße; Parkflächen;
- Reduzierung der Parkierungsflächen entlang der Goethestraße; Parkflächen auf nur einer Straßenseite, einseitige Aufweitung und Aufwertung des Gehwegs;
- Aufwertung und Ausbau des Uferbereichs der Großen Blau zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich;

G. Teilbereich Blauringhalle



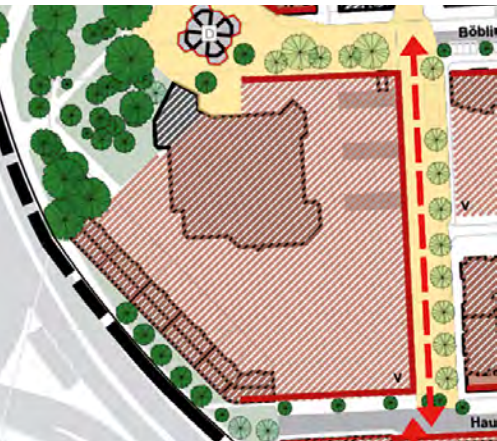
ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

Langfristiges Ziel: Bauliche Entwicklung eines neuen Stadtblocks unter Einbindung der bisherigen Nutzungen; Sporthalle und Sportflächen mittels horizontaler Nutzungsgliederung;

Entschärfung der angespannten Parksituation mittels erweitertem Angebot für Quartiersparken im Bereich der bereits bestehenden Parkierungsflächen (Quartiersgarage);

Fortführung der zentrale Fuß- und Radwegeachse durch das Dichterviertel entlang der Goethestraße zwischen der Böblingerstraße und der Hauffstraße;

Neuordnung und Verbesserung der Glacisroute als Radwegeverbindung entlang der B10;



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

Städtebauliche Neuordnung zur Schaffung eines neuen, Nutzungsgemischten Baublocks;

Errichtung einer Quartiersgarage für die Anwohner*innen des Dichterviertels;

Aufweitung und Aufwertung der bestehenden Durchwegung zwischen der Böblingerstraße und der Hauffstraße;

Aufweitung und Aufwertung der Radroute entlang der B10;

H. Teilbereich Siedlungsbereiche zwischen der Böblingerstraße und dem Bismarckring



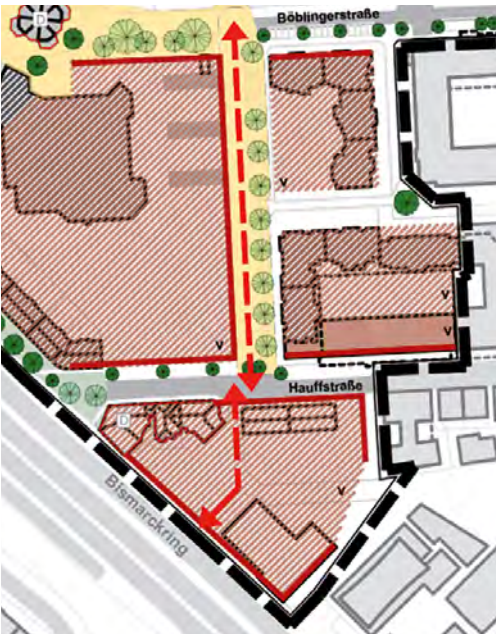
ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

Stärkung und Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung zur Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebots; teilweise Grundstücksneuordnung durch Abbruch / Neubau oder Aufstockung der Baublöcke

Entsiegelung und Begrünung von öffentlichen und privaten Freiflächen im Sinne der ökologischen und klimatischen Verbesserung

Gestalterische und funktionale Aufwertung des Straßenraums der Hauffstraße

Fortführung der zentrale Fuß- und Radwegeachse durch das Dichterviertel entlang der Goethestraße zwischen Hauffstraße und Bismarckring



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

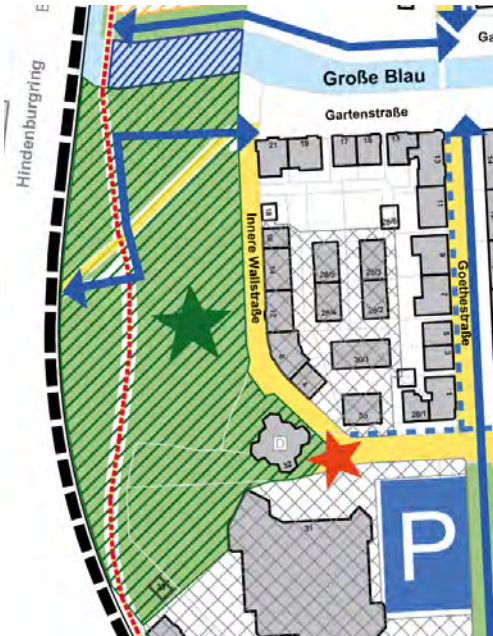
Neuordnung und Nachverdichtung der zukünftigen Baukörper durch bauliche Arrondierung und die Entwicklung neuer Baufelder; teilweise Aufstockung der Baublöcke zwischen der Böblingerstraße und dem Bismarckring; Beratungsangebote für Eigentümer*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB

Beratungsangebote für Eigentümer*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB

Gestalterische und funktionale Aufwertung des Straßenraums der Hauffstraße

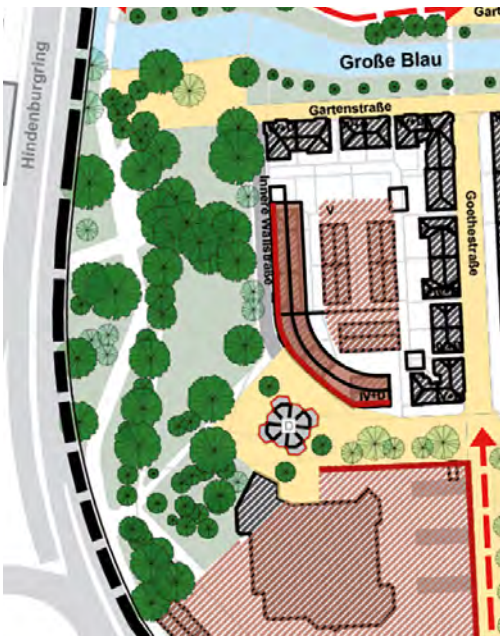
Aufweitung und Aufwertung der bestehenden Durchwegung zwischen der Hauffstraße und dem Fuß- und Radweg entlang des Bismarckrings

I. Teilbereich Westglacis südlich der Großen Blau



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

- Aufweitung und Stärkung der Grünflächen des Westglacis zwischen der B10 und der Innere Wallstraße und am Uferbereich der Großen Blau; Einbindung des Böblinger Turms in die Freifläche;
- Neue oder verbesserte Fußwegeverbindungen von der Gartenstraße bis zur Unterführung unter der B10 in Richtung Söflingen;
- Neuordnung / Verbesserung der Radwegeverbindung entlang der B10;
- Rückbau und Entsiegelung von unnötigen Verkehrsflächen;
- Aufwertung und Nutzbarmachung der Randzonen des Gewässers „Blau“ unter ökologischen Aspekten; Schaffung von neuen bzw. Aufwertung der bestehenden Querungsmöglichkeiten;



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

- Neugestaltung und Umstrukturierung der Grünfläche zwischen der B10 und der Innere Wallstraße zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich als Bestandteil des Westglacis (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Neuordnung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Gartenstraße und der Unterführung unter der B10 als Gebietsausgang in Richtung Söflingen; Neugestaltung und Aufwertung der Unterführung (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Verbesserung und Aufwertung der Radroute entlang der B10 (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Rückbau eines nicht benötigten Straßenabschnitts der Inneren Wallstraße;
- Aufwertung und Ausbau des Uferbereichs der Großen Blau zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);

J. Teilbereich Westglacis entlang des Hindenburgrings



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

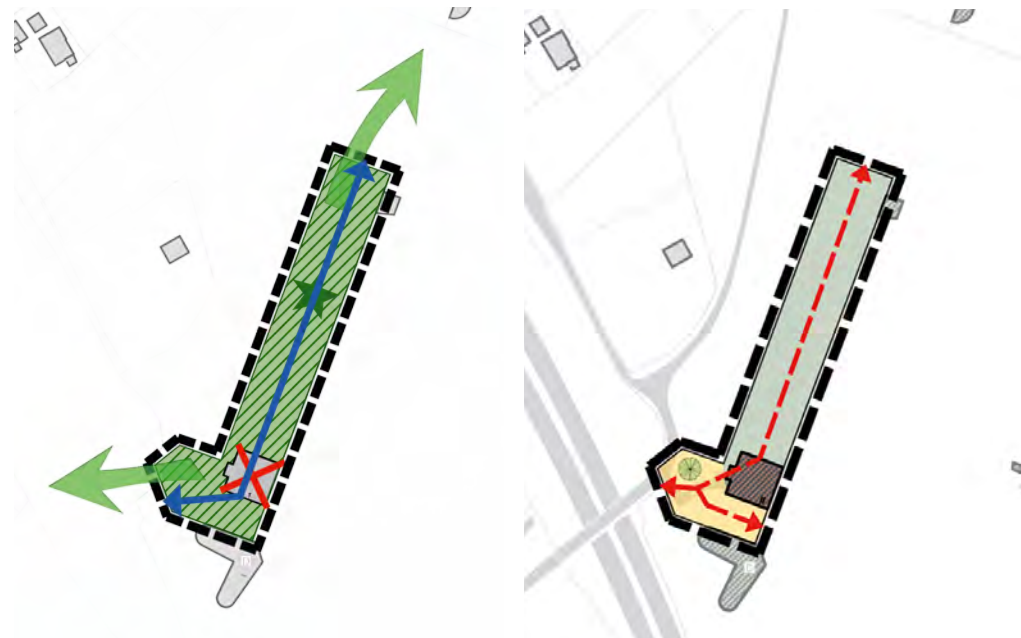
- Neuordnung und Verbesserung der Glacisroute als Radwegeverbindung entlang der B10
- Aufweitung und Stärkung der Grünflächen des Westglacis zwischen der B10 und Innere-Wallstraße und am Uferbereich der Großen Blau;
- Freilegung und teilweise Renaturierung eines bisher kanalisierten Zuflusses zwischen Kleiner und Großer Blau auf den Grünflächen nördlich und südlich der Bleichstraße entlang der B10;
- Grundstücksneuordnung durch Abbruch / Rückbau der gesamten Tankstelle an der B10 / Ecke Bleichstraße;
- Aufwertung und Nutzbarmachung der Randzonen des Gewässers „Blau“ unter ökologischen Aspekten; Schaffung von neuen bzw. Aufwertung der bestehenden Querungsmöglichkeiten;



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

- Verbesserung und Aufwertung der Radroute entlang der B10 (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Neugestaltung und Umstrukturierung der Grünflächen nördlich und südlich der Bleichstraße entlang der B10 als Bestandteil des Westglacis zu attraktiven Aufenthaltsflächen (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Freilegung der Verdolung zwischen Kleiner und Großer Blau mit der Ausgestaltung von attraktiven Aufenthaltsbereichen (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Rückbau der gesamten Tankstelle an der B10 / Ecke Bleichstraße zur Rückgewinnung von Flächen des Westglacis (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Aufwertung und Ausbau des Uferbereichs der Kleinen Blau zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);

K. Teilbereich Schützengilde an der Kienlesbergbastion



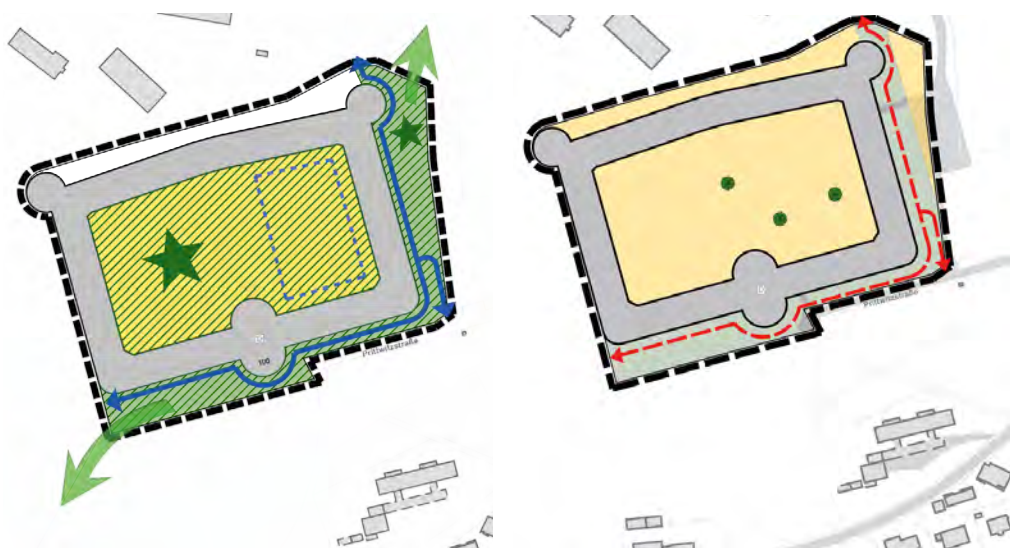
ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

- Stärkung der naturräumlichen Vernetzung des Wilhelmsburgglacis in Richtung der nördlich liegenden Wilhelmsburg und in Richtung des Dichterviertels bzw. des Westglacis im Süden;
- Aufwertungsmaßnahmen auf den Grünflächen der Schützengilde;
- Neuordnung / Verbesserung der Fußwegeverbindung durch das Gebiet in Richtung der nördlich liegenden Wilhelmsburg und dem Dichterviertel im Süden;
- Grundstücksneuordnung durch Abbruch / Rückbau des Gebäudes der Schützengilde (samt der Schießanlagen) nördlich der Kienlesbergbastion;

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet in Richtung Wilhelmsburg und in Richtung Dichterviertel (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Neugestaltung und Umstrukturierung der Grünflächen der Schützengilde als Bestandteil des Wilhelmsburgglacis zu attraktiven Aufenthaltsflächen (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Verbesserung und Aufwertung der Fußwege durch das Gebiet (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Rückbau des Gebäudes der Schützengilde (samt der Schießanlagen) nördlich der Kienlesbergbastion zur Rückgewinnung von Flächen des Wilhelmsburgglacis; Ausgestaltung von attraktiven Aufenthaltsflächen (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);

L. Teilbereich Wilhelmsburg



ENTWICKLUNGS- UND MASSNAHMENKONZEPT
ZIELE

- Stärkung der naturräumlichen Vernetzung der Wilhelmsburg und des Wilhelmsburgglacis in Richtung der südlich liegenden Kienlesbergbastion und in Richtung der Stuttgarter Straße im Norden;
- Gestalterische und ökologische Aufwertung der Grünflächen des Wilhelmsburgglacis im Innenhof der Wilhelmsburg und östlich und südlich entlang der Außenmauern der Wilhelmsburg;
- Neuordnung / Verbesserung der Fußwegeverbindung östlich und südlich entlang der Wilhelmsburg in Richtung der südlich liegenden Kienlesbergbastion und in Richtung der Stuttgarter Straße im Norden;
- Freimachung des Innenhofs der Wilhelmsburg von Parkierungsflächen;

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MASSNAHMEN

- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung der Kienlesbergbastion und in Richtung der Stuttgarter Straße (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Neugestaltung und Umstrukturierung der Grünflächen der Wilhelmsburg als Bestandteil des Wilhelmsburgglacis zu attraktiven Aufenthaltsflächen (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Verbesserung und Aufwertung der Fußwege entlang der Wilhelmsburg (die Detailplanung erfolgt im Rahmen der LGS);
- Neuordnung und ggf. Verlagerung der Parkierungsflächen im Innenhof der Wilhelmsburg;

5.5.4 Ziele und Maßnahmen im Zusammenspiel mit der Landesgartenschau Ulm 2030

Die städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahme „Dichterviertel II“ steht im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Landesgartenschau Ulm 2030. Hervorzuheben ist jedoch, dass die Maßnahmen des Sanierungsgebiets nicht darauf ausgelegt sind, das „Event Landesgartenschau“ bzw. seine Ausstellungsflächen umzusetzen und zu finanzieren. Vielmehr setzt die Landesgartenschau die angestrebten Sanierungsziele innerhalb des Sanierungsgebiets „Dichterviertel II“ vor allem im Bereich der Grün- und Freiflächen des Westglacis als sogenannte „Daueranlagen“ um. Diese Daueranlagen bleiben als öffentliche Räume auch über den Zeitraum der LGS hinaus erhalten und sind auch während der Landesgartenschau größtenteils kostenfrei zugänglich.

Im Mittelpunkt der LGS 2030 stehen die Freiflächen in und um die Bundesfestung Ulm. Das für die Landesgartenschau vorgesehene Gelände erstreckt sich von der Wilhelmsburg bis zur Donau. Die großen Flächen und gewaltigen baulichen Anlagen bieten ein vielfältiges Potenzial für Freiflächen, landschaftsräumliche und städtebauliche Vernetzungen und neue Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus besteht die Chance, die Bundesfestung als eines der identitätsstiftenden Elemente der Stadtstruktur herauszuarbeiten.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets der VU konzentriert sich die LGS auf zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten: Der nördliche Teil bewegt sich rund um die Wilhelmsburg und führt über den westlichen Festungsgraben in die Kienlesbergbastion. Abgetrennt durch die angrenzenden Gleisanlagen schließt unmittelbar südlich der mittlere Teil an, der sich hauptsächlich im Bereich des Untersuchungsgebiets abspielen wird. Der mittlere Teil konzentriert sich zwischen dem Blaubeurer und dem Ehinger Tor auf die Freiflächen des Westglacis, die unmittelbar entlang der Verkehrsflächen der Bundesstraße B10 und B28 verlaufen.

Der für die Landesgartenschau entwickelte Rahmenplan der Büros asp architekten GmbH aus Stuttgart, Treibhaus Landschaftsarchitektur aus Hamburg und Stete-Planung aus Darmstadt gibt die angestrebte Entwicklung der drei Teilbereiche vor. Darauf aufbauend wurde 2022 für die Gestaltung der ausgewählten Freiflächen der Landesgartenschau ein freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, an dem 14 Büros teilgenommen haben. Als Siegerentwurf wurde der Beitrag des Büros SINAI, Gesellschaft aus Landschaftsarchitekten aus Berlin gekürt.

Ziel der LGS ist es vor allem, die nachhaltige Umgestaltung und Aufwertung des städtischen Raums der Glacianlagen, insbesondere im Bereich der Bundesfestung zwischen Wilhelmsburg und Donau. Diese sollen als durchgängiges grünes Band den angrenzenden Stadtteilen als Freizeit- und Erholungsraum dienen. Dabei liegt ein Fokus auf der Integration der Bundesfestung in den Stadtraum, der Schaffung artenreicher Grünräume und der Reduzierung der Verkehrsdominanz durch Förderung einer stadtverträglichen Mobilität. Die Zielsetzungen und dafür vorgesehenen Maßnahmen der Landesgartenschau entsprechen somit uneingeschränkt den formulierten Sanierungszielen.

5.5.5 Weitere Vorgaben zur Sicherung der Sanierungsziele

Durch die heterogene Gebietsstruktur ist es nicht möglich, allgemeine Vorgaben bei der Neu- bzw. Umplanung der einzelnen Baublöcke und Grundstücke zu formulieren. Bei der Durchführung der privaten und öffentlichen Maßnahmen werden deshalb zur Sicherung der Sanierungsziele die nachfolgenden Anforderungen definiert:

- Zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtbildes sind bei umfassenden Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen entweder ein konkurrierendes Planungsverfahren durchzuführen oder der Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm einzubinden (insbesondere bei Grundstücksneuordnungen, Erweiterungen und Aufstockungen, Umbaumaßnahmen sowie bei wesentlichen Fassadenneugestaltungen);
- Zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtbildes sind Veränderungen an den Fassaden grundsätzlich mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und der zuständigen Abteilung Stadtbildgestaltung der Stadt Ulm abzustimmen;
- Bei allen Maßnahmen kommt dem städtebaulichen Rahmenplan eine besondere Bedeutung zu. Dieser ist bei allen Neubau- und Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

5.6 Förderanreize und steuerliche Vergünstigungen

Für das Sanierungsgebiet „Dichterviertel II“ wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, eine Förderrichtlinie zu beschließen. Die Förderrichtlinie soll private Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Missständen entsprechend der städtebaulichen Erneuerungsziele zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und die steuerlichen Vergünstigungen regeln.

Es soll ein Anreiz und ein Impuls für die privaten Eigentümer*innen geschaffen werden, im Rahmen des Sanierungskonzepts Modernisierungen, Instandsetzungen und Abbruchmaßnahmen durchzuführen.

Diese Maßnahmen können durch Zuschüsse im Rahmen der jeweils aktuell gültigen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (StBauFR) und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel für das Sanierungsgebiet gefördert werden. Bei diesen Förderanreizen handelt es sich um freiwillige Leistungen der Stadt Ulm, auf welche kein Rechtsanspruch besteht.

Ein weiterer Anreiz für die Durchführung von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an einem Gebäude in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind zusätzlich steuerliche Vergünstigungen. Gem. §§ 7h, 10f, 11a EStG kann der Steuerpflichtige unter bestimmten Voraussetzungen die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gesondert absetzen.

5.7 Beratung und Beteiligung

Bei allen Maßnahmen, die im Rahmen des Sanierungsgebiets durchgeführt werden, sollen die Eigentümer*innen und die interessierte Bürgerschaft eng eingebunden und umfassend informiert und beraten werden. Aufbauend auf dem Beteiligungskonzept ist eine Fortführung der Partizipation geplant.

Hierzu soll im ersten Schritt für die Durchführungsphase ein Beratungs-, Beteiligungs- und Kommunikationskonzept erstellt werden. Ziel ist es, das Image des Sanierungsgebiets von Anfang an positiv zu prägen.

Je nach Thematik werden dabei unterschiedliche Formate zum Einsatz kommen. Die Eigentümer*innen sollen beispielsweise zu den Themen Modernisierung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Abbruch mit Neubau intensiv beraten werden.

Zu einzelnen Baublöcken mit Neuordnungspotenzial sollen mit allen betroffenen Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen gemeinsame Workshops durchgeführt werden.

5.8 Sozialplan

Die geplanten Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung lassen darauf schließen, dass sich teilweise nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ergeben. Diese wirken sich voraussichtlich in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht auf die Betroffenen aus. Nach § 180 BauGB soll die Stadt Vorstellungen entwickeln – und diese mit den Betroffenen erörtern – wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Stadt hat die Betroffenen bei deren eigenen Bemühungen zu unterstützen, was insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben zutrifft.

Der Sozialplan mit seinen Maßnahmen ist nach der Erörterung mit den Betroffenen schriftlich darzulegen. Neben den Optionen im Sinne des Baugesetzbuchs stehen der Gemeinde auch weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Hier sind insbesondere die Beratung und Unterstützung im Rahmen der Durchführung des Sanierungsgebiets mittels Städtebauförderungsmittel zu nennen.

Die Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen lassen noch keine expliziten Einzelmaßnahmen oder ein ganzheitliches Konzept für einen Sozialplan zu. Der Sozialplan wird erst im Zuge von konkret eintreffenden Fällen erstellt und dann mit den Betroffenen erörtert.

Folgende Gründe und Maßnahmen aus dem Sanierungskonzept können nach aktuellen Erkenntnissen zu nachteiligen Auswirkungen führen:

- Abbrüche von Gebäuden und daraus resultierende Kündigungen von Miet- oder Pachtverhältnissen und damit einhergehend Umzüge oder Betriebsverlagerungen;

- Mietsteigerungen auf Grund der Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet (sowohl in Form von Gebäudemodernisierungen als auch aufgrund einer allgemein höheren Attraktivität des Gebiets).

Die folgend genannten Gruppen sind erfahrungsgemäß von nachteiligen Veränderungen besonders betroffen:

Ältere Bewohnende, da im zunehmenden Alter die Bereitschaft für Veränderungen der Lebensverhältnisse abnimmt. Meist wohnt diese Bevölkerungsgruppe auch schon längere Zeit im Gebiet und hat eine starke soziale Bindung zur Nachbarschaft, insbesondere bei der Einkaufs- und Freizeitaktivität, im Hinblick auf soziale Einrichtungen und Freundschaften.

Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln (oft Familien oder Alleinerziehende): Diese Bevölkerungsgruppe hat meist den Wunsch, die Wohnverhältnisse zu verbessern, kann sich dies aber oft finanziell nicht leisten. Es ist erwiesenermaßen schwierig, eine geeignete, finanzierbare Ersatzwohnung zu finden oder die Verbesserung der Wohnverhältnisse aus eigenen Mitteln finanziell zu stemmen.

Die finanzielle Situation der Haushalte im Gebiet lassen sich jedoch im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht abschätzen.

Bewohner*innen oder Eigentümer*innen mit ausländischer Herkunft; Sie haben oft einen viel größeren Beratungs-, Aufklärungs- und Betreuungsbedarf. Außerdem bewohnen sie oftmals stark sanierungsbedürftige oder vom Abbruch betroffene Gebäude.

Die Bestandserhebung im Rahmen der VU ergibt folgende Bewertung für mögliche nachteilige Entwicklungen auf einzelne Lebenssituationen:

Im Gebiet wohnen gemäß der Ulmer Statistik 2.382 Personen, davon sind rund 30 % älter als 65 Jahre. Es kann also davon ausgegangen werden, dass es eher wenige Menschen gibt, die von den Sanierungsmaßnahmen unmittelbar betroffen sind; für diese sind dann im Einzelfall Maßnahmen in einem Sozialplan zu verankern.

Haushalte mit geringem Einkommen sind oftmals Familien oder Alleinerziehende. Nach den statistischen Erhebungen sind im Gebiet von 2.382 Bewohner*innen, 18 % Kinder unter 18 Jahren. Für die von den Sanierungsmaßnahmen direkt Betroffenen sind dann im Einzelfall Maßnahmen in einem Sozialplan zu verankern.

Bewohner*innen ausländischer Herkunft sind im Vergleich zur Gesamtstadt sehr stark im Gebiet vertreten. In der Gesamtstadt liegt der Ausländer*innenanteil bei 25 %, im Untersuchungsgebiet dagegen liegt der Anteil bei 44 %. Bei diesen Betroffenen ist bei der Durchführung der Sanierung mit einem erhöhten Betreuungs- und Beratungsaufwand zu rechnen. Deshalb ist in den bisher bereits vorgesehenen Maßnahmen auch ein umfassendes Beratungsangebot seitens der SAN vorgesehen.

Wie viele Haushalte bei Bewohner*innen mit ausländischer Herkunft mit geringen finanziellen Mitteln bestehen, kann im Rahmen der VU nicht ermittelt werden. Auch für diese Betroffenen sind dann im Einzelfall Maßnahmen in einem Sozialplan zu verankern.

6. Städtebauliches Instrumentarium

6



6.1 Erfordernis der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die Bestandsaufnahme und -analyse und die Ergebnisse der Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass es vor allem im südlichen Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände nach §§ 136 ff. BauGB gibt.

Dabei handelt es sich um Substanz- und Funktionsschwächen, die sich flächendeckend über das gesamte südliche Untersuchungsgebiet erstrecken. Die Ausprägungen sind dabei in den einzelnen Bereichen unterschiedlich stark. Das Gebiet ist langfristig in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt.

Grundsätzlich dienen städtebauliche Maßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen die – im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten – städtebaulichen Missstände beheben. Im Abgleich mit dem integrierten Sanierungskonzept ist dies möglich.

Zur zügigen Durchführung ist es erforderlich, sowohl steuernd als auch mit finanzieller Unterstützung in die Gebietsentwicklung einzugreifen.

Es bestehen somit die Voraussetzungen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB durchzuführen.

6.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach § 142 BauGB zwei Verfahrensarten zur Verfügung. Das umfassende Sanierungsverfahren (Regelverfahren) und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die beiden Verfahren unterscheiden sich vor allem in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften.

Beim umfassenden Verfahren finden die Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB und die Vorschriften nach § 144 BauGB Anwendung.

Im vereinfachten Verfahren sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) ausgeschlossen und auch die Vorschriften zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen (§§ 144, 145 BauGB) können ausgeschlossen werden, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht zweckmäßig und notwendig erscheint.

Für beide Verfahren gelten neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften folgende Vorschriften des BauGB:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum Thema allgemeines Vorkaufsrecht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich;
- § 27 und § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Abwendung und Ausübung des Vorkaufsrechts;
- §§ 85 bis 92 BauGB zur Zulässigkeit einer Enteignung;

- §§ 144 und 145 BauGB regelt die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und sonstigen Rechtsvorgängen, wie z. B. Grundstücksveräußerungen, Eintragung einer Grundschuld, etc. Im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde diese Vorschriften bei der Satzung ausschließen;
- § 164a BauGB regelt den Einsatz der Städtebauförderungsmittel;
- §§ 180 und 181 BauGB regelt den erforderlichen Sozialplan mit dem gegebenenfalls erforderlichen Härteausgleich und in
- §§ 182 bis 186 BauGB werden Miet- und Pachtverhältnisse geregelt.

Sofern die §§ 144 und 145 BauGB nicht ausgeschlossen werden, ist hier zu beachten, dass es sich bei der Genehmigung nach § 144 BauGB um eine spezielle, selbstständige sanierungsrechtliche Genehmigung handelt, welche neben dem Baugenehmigungsverfahren gesondert (meist durch entsprechenden Antrag) eingeleitet wird. Sofern eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Abstimmung mit der Sanierungsstelle der Gemeinde erteilt.

Die sanierungsrechtliche Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB) ist ihrer Rechtsnatur nach ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt, d.h. die an die Genehmigung nach § 145 BauGB gebundenen Vorhaben und Rechtsvorgänge iSd § 144 BauGB sollen einer wirksamen vorherigen Kontrolle der Verwaltung unterworfen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren (Regelverfahren) kommen die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung. Hier geht der Gesetzgeber grundsätzlich davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung der gesamten Vorschriften des Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Die wesentlichen Kernpunkte des umfassenden Sanierungsverfahrens sind dabei, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und zudem sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann.

Im umfassenden Sanierungsverfahren gibt es folgende grundsätzliche Regelungen:

Die Entscheidung der Verfahrenswahl hat die Gemeinde mit der Sanierungssatzung zu treffen. Hierbei hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Die Art des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und deren Zielen und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet. Ein wesentlicher Aspekt bei dieser Entscheidung sind auch die durch die Sanierung zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

6.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und der Dauer des Sanierungsgebiets

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird das umfassende Sanierungsverfahren empfohlen. Dies hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Anwendung der §§ 144 und 145 BauGB zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge zur Folge.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Dichterviertel II“ um eine klassische Sanierung des Gebietes handelt, bei der auch städtebauliche Neuordnungen erforderlich sind. Um das Ziel zu erreichen, das „Dichterviertel II“ als attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier mit ergänzenden Gewerbenutzungen zu entwickeln und die unmittelbar angrenzenden Freiflächen der Glacisanlagen von der Wilhelmsburg bis zum Ehinger Tor in ihrer gestalterischen, funktionalen, ökologischen und klimatischen Funktion aufzuwerten, sind eine Vielzahl von unterschiedlichsten Maßnahmen notwendig, die auch ein sehr hohes Maß an finanziellen Mitteln erfordern.

Zudem ist die Kaufpreisentwicklung für das Sanierungsgebiet ein unverzichtbares Kontrollinstrumentarium. Unkontrollierte Grundstücksveräußerungen könnten zu erheblichen Bodenwertsteigerungen führen und Entwicklungen befördern, die den Sanierungszielen widersprechen, eine zügige Durchführung erheblich erschweren oder diese sogar unmöglich machen. In Teilbereichen des Gebiets ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen, für die auch ein Grunderwerb durch die Stadt Ulm in Frage kommen kann, was ohne das Instrument der Kaufpreisprüfung ein erhebliches finanzielles Risiko darstellen würde.

Ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemeinsam mit dem Gutachterausschuss der Stadt Ulm geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse, der festgelegten Sanierungsziele und der geplanten Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist. In einer ersten, sehr groben Prognose werden in Summe ca. 1 Mio. € an Ausgleichsbeträgen erwartet.

Die Dauer des Sanierungsgebiets soll nach § 142 BauGB eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten. Die Frist kann durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden, falls die städtebaulichen Missstände nach den benannten 15 Jahren nicht vollständig behoben sind.

Derzeit wird empfohlen, für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände für das Gebiet „Dichterviertel II“ mindestens diesen Zeitraum vorzusehen. Diese Empfehlung beruht auf den Erfahrungswerten im Hinblick auf die Ulmer Sanierungsgebiete der zurückliegenden 45 Jahre.

6.4 Abgrenzungsvorschlag für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

Bei der räumlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde einen Entscheidungsspielraum. Das Sanierungsgebiet wird so begrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Dies leitet sich

- aus den in der Planung festgelegten Zielen und Maßnahmen,
- aus der geplanten Sanierungsdurchführung und
- der Bereitstellung von Fördermitteln und den zur Verfügung stehenden Eigenmitteln der Gemeinde ab.

Bei der Gebietsfestlegung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits können einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Dies ist jedoch bei Grundstücken nicht möglich,

- auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt oder
- bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwertes zu rechnen ist.

Sollten zur Durchführung der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert oder verändert werden, so werden diese Flächen in das Sanierungsgebiet entsprechend miteinbezogen.

Die Straßen- und Platzflächen sind in der vollen Breite zu berücksichtigen. Ebenso werden alle Grundstücke mit einbezogen, die durch die jeweilige öffentliche Anlage erschlossen werden.

Die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets hat sich im Zeitraum der vorbereitenden Untersuchungen verändert und weicht vom Untersuchungsgebiet ab.

Grund hierfür sind die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie weitere Überlegungen während des VU-Prozesses. Die vorgeschlagene Abgrenzung wicht an folgenden Stellen vom Untersuchungsgebiet der VU ab:

Untersuchungsgebiet Nord:

- Begrenzung auf zwei voneinander getrennte Teilbereiche: Teilbereich um die Wilhelmsburg (Flurstück-Nr.: 850/27) und Teilbereich um das Gebäude der Schützengilde Ulm (Flurstück-Nr.: 1413/6).

Untersuchungsgebiet Süd:

- Herausnahme der Betriebsflächen und Gleisanlagen der Deutschen Bahn auf der Ostseite,
- Herausnahme der Verkehrsflächen des Hindenburgrings B 10 bis auf Höhe der Kleinen Blau auf der Westseite,
- Aufnahme eines Teilbereichs der Blaubeurer Straße im Anschluss an den Blaubeurer Ring auf der Westseite (Flurstück-Nr.: 1601).

Es wird vorgeschlagen, die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Dichterviertel II“ – so wie im Plan 28 des Anhangs dargestellt – festzulegen. Die Fläche des nördlichen Untersuchungsgebiets mit seinen zwei Teilbereichen umfasst ca. 4 ha. Die Fläche des südlichen Untersuchungsgebietes beträgt ca. 25 ha. Das gesamte Sanierungsgebiet „Dichterviertel II“ weist somit eine Gesamtfläche von ca. 29 ha auf.

6.5 Notwendige Gemeinderatsbeschlüsse

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Dichterviertel II“ als Satzung gem. § 142 Abs. 3 BauGB. Mit dem Beschluss wird die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebiets sowie die Sanierungsziele und das Maßnahmenkonzept (Ergebnisse der VU) zusammen mit einem Finanzierungsvorschlag durch den Gemeinderat bestätigt. Außerdem wird bei diesem Beschluss zugleich die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Gleichzeitig wird empfohlen, in dieser Sitzung eine Förderrichtlinie zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen zu beschließen, damit eine zügige Durchführung der Sanierung möglich ist.

Im Rahmen der Durchführung ist geplant, dem Gemeinderat kontinuierlich über den Stand der Sanierung zu berichten. Die weiteren notwendigen Beschlüsse sind dann jeweils im Einzelfall maßnahmenbezogen geplant.

7. Städtebauförderung, Kosten- und Finanzierungsübersicht



7.1 Städtebauförderung

Ein wichtiger Aspekt für den Erfolg einer Sanierungsmaßnahme ist die Finanzierbarkeit. Ein wesentliches Instrument hierbei ist die Städtebauförderung. In Baden-Württemberg ist hierfür das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) zuständig. Die relevanten Vorschriften zur Förderung sind in der Verwaltungsvorschrift über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) geregelt. Es gibt unterschiedliche Förderprogramme. Neben dem Landessanierungsprogramm (LSP) gibt es auch Bundesfinanzhilfen, diese werden derzeit für folgende Programm- bzw. Themenschwerpunkte gewährt:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP);
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP);
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten (WEP).

Die wesentlichen Sanierungsziele des geplanten Sanierungsgebiets „Dichterviertel II“ sind neben der baulichen Erneuerung und Nachverdichtung die gestalterische, ökologische und klimatische Aufwertung der Freiräume, um dort insgesamt ein nachhaltiges und lebenswertes Quartier zu gestalten.

Die Einordnung des Gebiets in eines der genannten Förderprogramme erfolgt durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Rahmen des gestellten Antrags. Ein entsprechender Antrag auf Förderung des Gebiets beim zuständigen Regierungspräsidium Tübingen soll im Oktober 2025 eingereicht werden.

Zu Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, werden Städtebaufördermittel benötigt, wobei die Stadt Ulm Finanzmittel für den Eigenanteil von ca. 40 % und auch für die nicht förderfähige Kosten bereitstellen muss.

Nach dem Ausschöpfen des anfangs vom Regierungspräsidium Tübingen bewilligten Förderrahmens werden bei Bedarf weitere Städtebaufördermittel über sogenannte „Aufstockungsanträge“ beantragt.

Die Städtebauförderung ist jeweils nachrangig zu anderen Förderprogrammen und -mitteln zu sehen. Im Rahmen der Durchführung von einzelnen Maßnahmen innerhalb der Gesamtmaßnahme ist im Einzelfall zu prüfen, ob für die Maßnahme evtl. auch Fördermittel aus anderen Förderprogrammen in Betracht kommen und diese gegebenenfalls mit der Städtebauförderung kombinierbar sind.

Folgende spezielle Programme wären hier denkbar:

- Wohnungsbauförderung oder Wirtschaftsförderung;
- Förderungen und Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW);
- Landesprogramme, z. B. Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz LGVFG etc.;

- Bundesprogramme, z. B. Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren; Urbane Räume zur Anpassung an den Klimawandel, Nationale Projekte des Städtebaus etc.;
- Europäische Förderprogramme; z. B.: Europäischer Fond für regionale Entwicklung (EFRE) etc.;
- Förderprogramme für Kultur, Kunst etc.

7.2 Kosten und Finanzierungsübersicht

Auch im Hinblick auf eine erfolgreiche Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen ist deren Finanzierbarkeit ein wichtiges Kriterium. Nur aus der Kenntnis der Kosten der angestrebten Maßnahmen kann ein realistisches Programm für die Durchführung der Sanierung erarbeitet werden. Es wurde deshalb auf Grundlage des Rahmenplans und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme eine überschlägige Kostenaufstellung entwickelt.

Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ist eine Gesamtschau der angestrebten Maßnahmen, welche nach derzeitiger Erkenntnis notwendig sind, um die beschriebenen städtebaulichen Funktions- und Substanzschwächen nachhaltig zu beseitigen. Der anfangs bewilligte Förderrahmen deckt meistens nicht den tatsächlichen Finanzbedarf. Im Laufe der weiteren Durchführung wird es daher notwendig sein, in geeigneter Reihenfolge Schwerpunkte zu setzen, die immer auch das Erfordernis einer zügigen Durchführung berücksichtigen. In der Aufstellung der KuF sind die Aufwendungen erfasst, die notwendig sind, um die angestrebten Sanierungsziele zu erreichen. Sie sind jeweils untergliedert in förderfähige (ff) und nicht förderfähige (nff) Kosten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gilt für die gesamte Laufzeit des Sanierungsgebiets, sie wird bei Bedarf entsprechend fortgeschrieben.

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Gesamtkosten	Gesamtkosten	Mögliche Finanzhilfe	Anteil Gemeinde
		(förderfähig ff und nicht förderfähig nff)	(förderfähig ff)	(60 % aus Gesamtkosten förderfähig)	(Gesamtkosten ff und nff abzüglich möglicher Finanzhilfen)
Sanierungsgebiet „Dichterviertel II“		T €	T €	T €	T €
AUSGABEN					
I.	Vorbereitende Untersuchungen	0	0	0	0
II.	Weitere Vorbereitungen	500	500	300	200
III.	Grunderwerb	0	0	0	0
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	20.379	19.293	11.576	8.803
	Abbrüche	700	700	420	280
	Restwertentschädigungen	0	0	0	0
	Erschließungsmaßnahmen	19.679	18.593	11.156	8.523
	Aufwertung öffentlicher Flächen (z. B. BA3.1 Stadtplatz Bleichstraße, Innere Wallstraße Süd, Parkplätze Blauringhalle, Goethestraße Süd, Mörikestraße, Kleiststraße Süd, Bereich Schützengilde, Bahnpark, Dachgarten WiBu, Parkband Dichterviertel, Lärmschutzwand)				
V.	Baumaßnahmen	2.250	2.250	1.350	900
	(Zuschüsse für Modernisierung oder sonstige Maßnahmen)				
VI.	Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0
VII.	Vergütungen	3.000	3.000	1.800	1.200
VIII.	Sonderprogramme	0	0	0	0
IX.	Sonstige nicht förderfähige Ausgaben	1.171	0	0	1.171
	Summe Ausgaben (I.-IX.)	27.300	25.043	15.026	12.274
EINNAHMEN					
X.	Ausgleichsbeträge	1.000	1.000	600	400
XI.	Grundstückserlöse				
	Summe Einnahmen (X.-XI.)	1.000	1.000	600	400
	Saldo Ausgaben - Einnahmen	26.300	24.043	14.426	11.874

Hinweise zur Tabelle:

- Alle Kosten sind grob geschätzt
 - Die benannte „mögliche Finanzhilfe“ stellt den maximal möglichen, angestrebten Anteil von Bund und Land in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten dar.
 - Die Stadt Ulm wird zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fördergeber die entsprechenden Aufstockungsanträge stellen.
- Die Stadt Ulm wird die geplanten Maßnahmen kontinuierlich an die finanziellen Rahmenbedingungen des städtischen Haushalts anpassen.

8.Zusammenfassung



Auf der Grundlage der vorhandenen städtebaulichen Missstände, der daraus abgeleiteten Ziele und des beschriebenen integrierten Entwicklungskonzeptes zur Erneuerung des Dichterviertels II ergibt sich eine sinnvolle Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit finanzierbaren Maßnahmen, die zügig durchgeführt werden können. Für eine zügige Durchführung sprechen:

- Personelle Kapazitäten innerhalb und außerhalb der Verwaltung stehen für die Planung, Organisation, Koordination und Durchführung zur Verfügung.
- Ein Teil der öffentlichen Räume, die im Rahmen der Landesgartenschau Ulm als Daueranlagen umgesetzt werden sollen, sind bereits in der Planung und müssen vor der Eröffnung der LGS im Jahr 2030 fertiggestellt werden.
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen ist gegeben.
- Die Stadt Ulm verfügt bereits über Grundstücke im zukünftigen Sanierungsgebiet, die einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen. Diese Entwicklungen dienen als Impulsgeber für Entwicklungen auf den benachbarten Grundstücken in privatem Eigentum.

Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse sind gegeben. Zur Behebung der analysierten und bewerteten städtebaulichen Missstände ist es notwendig, mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren. Dies kann nur in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschehen.

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Dichterviertel II liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere bezüglich des Wohnungsbedarfs, des Anpassungsbedarfs des Quartiers an die allgemeine Entwicklung der Stadt, des energetischen Sanierungsbedarfes eines teilweise Wiederaufbaugesbietes sowie der ökologischen und klimatischen Anpassung für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Das Verfahren wurde auf die Verhältnisse im Dichterviertel II abgestimmt.

Die Erfolge in der Sanierung hängen maßgeblich von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer*innen ab. Bei Sanierungen, Modernisierungen, Abbruch- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist dabei auch die allgemeine wirtschaftliche Lage, die allgemeine Preissteigerung und die Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten ein bestimmender Faktor, insbesondere im Bereich des Immobilienmarktes und der Baubranche.

Der Weiteren sind zur Finanzierung der öffentlichen Projekte und Maßnahmen erhebliche Aufwendungen durch die Stadt Ulm notwendig. Damit alle Projekte und Maßnahmen im Durchführungszeitraum erfolgen können ist eine stabile Lage des Kommunalhaushalts der Stadt Ulm erforderlich.

9. Anhang



Vorbereitende Untersuchungen (VU) „Dichterviertel II“

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung und Mitwirkung gemäß § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB wurde vom 03.03.2023 bis einschließlich 07.04.2023 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gehört:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesbau Baden-Württemberg
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Post
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Feuerwehr Ulm
- Gewerbeaufsichtsamt Tübingen
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Katholisches Verwaltungszentrum Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Gesundheit
- Netze BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 22 Stadtanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerberecht, Preisrecht
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 47.2 Straßenbau Mitte
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 55 Naturschutz Recht
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadt Ulm – BD II
- Stadt Ulm – Bürgerdienste Bußgeldstelle
- Stadt Ulm – BUS Bildung und Soziales
- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Stadt Ulm – VGV Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
- Stadt Ulm – VGV / VP Verkehrsplanung
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Südwestrundfunk (SWR)
- Terranets BW GmbH
- Vodafone BW GmbH

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 05.04.2023
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 05.04.2023

Von den folgenden 22 Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zu den Vorbereitenden Untersuchungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Reaktion auf Stellungnahmen:
<u>Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW, mit Schreiben vom 07.03.2023</u> Das RP Stuttgart bittet den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen zurückzusenden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei dem RP Stuttgart mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Das RP Stuttgart bittet hierzu auch den Anhang zu beachten. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 34 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Es wird gebeten, von Nachfragen diesbezüglich abzusehen. Weiterhin wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von Bau(Planungs-)Verfahren innerhalb des Untersuchungsgebietes wird generell eine Gefahrenverdachtsforschung durchgeführt.

Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.	
<u>Stadt Ulm – Fachbereich Bildung und Soziales, Abteilung Kindertagesbetreuung in Ulm, mit Schreiben vom 08.03.2023</u> Im Bereich Lageplan Teil Nord gibt es bei KITA keine Planungen zu Maßnahmen. Allerdings gibt es am Michelsberg in der Alpenstraße 40 eine Kita in Holzständerbauweise aus den 70-er Jahren, die irgendwann ersetzt werden muss. Es ist bekannt, dass auch an der Michelsberg Grundschule Sanierungsbedarf besteht. Im Untersuchungsgebiet ist jedoch keine Möglichkeit ersichtlich, dies zu berücksichtigen. Falls die SAN weitergehende Ideen diesbezüglich hat, sollte dies mit KITA und Grundschule nach Möglichkeit gemeinsam bedacht werden. Im Bereich Lageplan Teil Süd entsteht in der Kleiststraße 4 im gemeinsamen Bauvorhaben von UWS und Heimstätte eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung. Mit diesem Projekt sind die Bedarfe im Dichterviertel auf absehbare Zeit abgedeckt.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stadt Ulm – Abteilung VGV / VP Verkehrsplanung, mit Schreiben vom 14.03.2023</u> Seitens der Abteilung Verkehrsplanung werden mit Ausnahme der bereits bekannten Maßnahmen rund um die Landesgartenschau 2030 und der B10-Sanierung aktuell keine Planungen im dargestellten Umgriff des Untersuchungsgebietes durchgeführt.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Südwestrundfunk (SWR), mit Schreiben vom 15.03.2023</u> Die gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstellen des SWR betroffen. Im Hinblick auf Verkleidungsmaterialien und Gebäudeausmaße weist der SWR allerdings darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Katholisches Verwaltungszentrum Ulm, mit Schreiben vom 15.03.2023</u> Das Beteiligungs-Schreiben wird an die betroffene Kirchengemeinde weitergeleitet.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Polizeipräsidium Ulm, mit Schreiben vom 16.03.2023</u> Die nördlich des Fachmarktzentrums/IKEA verlaufende Beringerstraße sollte im Osten eine Anbindung beim künftigen Knoten am Blaubeurer Tor haben, damit die stark frequentierten Ausfahrten des FMZ-Areals spürbare Entlastung erfahren, was auch dem Verkehrsfluss auf der hoch belasteten Blaubeurer Straße und schließlich auf dem künftigen Knoten am Blaubeurer Tor zu Gute käme. Bislang ist die Fuß- und Radwegeverkehrsanbindung der Gebiete nördlich	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

der Bahngleise an südlich der Bahngleise gelegene Teile der Stadt nicht optimal. Insbesondere seit dem Rückbau der Beringerstraße fallen für diese Verkehrsarten zum Teil beachtliche Umwege an. Im Sinne der beabsichtigten Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrsanteils besteht hier Optimierungspotential. Die anstehenden Planungen bieten ggf. Chancen, die vorgenannten Aspekte angemessen zu berücksichtigen.	
<u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 17.03.2023</u> Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. <u>Hinweis:</u> Das Vorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes LAUPHEIM und in verschiedenen Interessensgebieten (Testtransponder, Richtfunk, Funk und des Militärstraßengrundnetzes (MSGN)). Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden und ist abhängig von genauen Anlagentypen, Standortkoordinaten, Bauhöhen und Geländehöhen der einzelnen geplanten Maßnahmen. Die Bundeswehr behält sich daher vor, im Rahmen der sich anschließenden Beteiligungsverfahren zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen da jede beantragte Maßnahme einer Einzelfallprüfung bedarf. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weiterhin zu beteiligen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Eisenbahn-Bundesamt, mit Schreiben vom 28.03.2023</u> Im rot schraffiert gekennzeichneten Untersuchungsgebiet bestehen aktuell und	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

absehbar keine Planungen. Allerdings wurde eine Fläche südlich der Straßenbahnbrücke, ebenfalls rot, grobe Schraffur, gekennzeichnet. Diese umfasst nicht nur Teile des Flurstücks 636, sondern augenscheinlich auch Teile des benachbarten Eisenbahnbetriebsgeländes, u.a. in Form der Strecke 4700 Stuttgart – Geislingen – Ulm. Für Eisenbahnbetriebsanlagen besteht nach § 18 AEG ein Fachplanungsvorbehalt der Behörde. Planungen über Änderungen dieser Eisenbahnstrecke sind nicht bekannt. Die absehbaren Projekte Ausbau- / Elektrifizierung der Brenz- und Donautalbahn tangieren zwar das Untersuchungsgebiet, werden aber erkennbar eben so wenig Auswirkungen auf dieses Gebiet haben wie die angestrebte Neubaustrecke Ulm – Augsburg, deren Ausgangspunkt südlich des Untersuchungsgebietes liegen dürfte.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 28.03.2023</u> Im geplanten Umgriff des Sanierungsgebietes Dichterviertel Nord sind diverse Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Siehe beiliegende Übersicht der Flächen. Maßnahmen auf erfassten Flächen, insbesondere wenn diese rot dargestellt sind, müssen im Vorfeld mit der Abteilung für Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Altlastenbehörde (E-Mail: altlasten@ulm.de) abgestimmt werden. Da es sich bei Altlastendaten um personenbezogene Daten handelt ist der Datenschutz unbedingt zu beachten. Die beigefügte Übersicht darf nicht veröffentlicht werden, sie ist nur für den internen Gebrauch vorgesehen! <u>Bodenschutz</u> Innerhalb des Umgriffs des Untersuchungsgebietes „Dichterviertel Nord“ liegen zahlreiche Grünflächen. Daher ist es im Vorfeld jeglicher Eingriffe in das Schutzgut Boden, dazu zählen auch temporär genutzte Flächen, zwingend erforderlich, frühzeitig alle Anforderungen des	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Bodenschutzes einzuplanen. Für Untersuchungen des Bodens wird eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Für die Planungen wird auf folgende Anforderungen an die Arbeiten bei Eingriffen in den Boden hingewiesen. Bei Eingriffen in das Schutzgut Boden, die die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG erfüllen (Eingriffsfläche >0,5 bzw. >1,0 ha), sind für die Arbeiten ein Bodenschutzkonzept und ggf. auch eine Bodenkundliche Baubegleitung einzuplanen. Bei den Eingriffen ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKreiWiG vorzusehen. Für Freiflächen gelten die Prüfwerte der BBodSchV und die FobiG-Prüfwertvorschläge des Landesgesundheitsamts Baden-Württemberg 2019. Bei allen weiteren Verfahrensschritten ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. <u>Wasserrecht</u> Im Umgriff westlich vom Bahnhof liegen die Gewässer Große und Kleine Blau. Umgestaltungsmaßnahmen am Gewässer können, in Abhängigkeit vom Umfang, z.B. Offenlegung Große Blau entlang der Schillerstraße, wasserrechtlich planfeststellungspflichtig sein – die untere Wasserbehörde ist daher frühzeitig einzubinden. Unterhalb vom Umgriff nördlich in Richtung Wilhelmsburg liegt der Alabstiegstunnel der DB. Daher ist hier die Nutzung von Geothermie in Form von Erdwärmesonden im Bereich der Beweissicherungsgrenzen des Tunnels dauerhaft nicht möglich. Für die Planungen ist zu beachten, dass nach § 55 WHG Abs. 2, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist. <u>Naturschutz</u> Da in der näheren Umgebung des geplanten Sanierungsgebiets „Dichterviertel Nord“ Fledermausvorkommen bekannt sind, ist es im	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
--	---

Vorfeld zu den ersten baulichen Maßnahmen – zu denen selbstverständlich auch die Gebäudeabbrüche zählen – zwingend erforderlich, dass frühzeitig artenschutzfachliche Gutachten durchgeführt werden. Neben den Fledermäusen können weitere geschützte Artengruppen von den geplanten Sanierungen betroffen sein, z.B. Zaun- und Mauereidechsen, Heuschrecken und Haselmäuse sowie alle Vogelarten. Die artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG sind zu beachten. Die artenschutzfachlichen Prüfungen müssen für die einzelnen Gebiete, in denen die Sanierungen stattfinden sollen, getrennt untersucht werden. Die Fachgutachten zum Artenschutz sowie der Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Ergebnis der Prüfungen ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen (z.B. per Mail an naturschutz@ulm.de). Bei einem Nachweis besonders oder streng geschützter Tierarten ist das weitere Vorgehen zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei erforderlichen Fällungen / Rodungen von Gehölzen sind diese in die artenschutzrechtliche Untersuchung miteinzubeziehen. Bei allen weiteren Verfahrensschritten ist die UNB zu beteiligen.	
<u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, mit Schreiben vom 31.03.2023</u> <u>Belange des Straßenwesens</u> Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zur vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Ulm an der B10 und innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Ulm an der L 1079. Hier obliegt die Baulast der Stadt Ulm. Lediglich nördlich des Netzknotens 752 5046 sind die Belange der Bundesstraße mit anbaurechtlicher	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Relevanz betroffen. Dieser Straßenabschnitt befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt in Baulast des Bundes. Die straßenrechtlichen Vorgaben des § 9 FStrG sind bei der Planung zur beachten. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (vgl. § 9 FStrG / § 22 StrG BW) auch im Innenbereich zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen und Bundesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 9 FStrG / § 22 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an Bundes- und Landesstraßen, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich. Hinweise: Kosten für Immissionsschutz Die im Planentwurf für Sanierung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Bundes- und Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Bundes- und Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Für Planungen im Bereich der B 10 nördlich des Netzknotens 752 5046 ist das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – im weiteren Verfahren zu beteiligen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
---	--

<u>Belange des Hochwasserschutzes</u> Im Untersuchungsgebiet „Dichterviertel Nord“ in der Stadt Ulm liegen Hochwassergefahrenkarten für das Gewässer I. Ordnung Blau vor. Es gelten die entsprechenden Regelungen nach § 78 WHG. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass entlang der Blau die gesetzlichen Bestimmungen nach § 29 Wassergesetz BW zum Thema Gewässerrandstreifen gelten.	Für die Blau als Gewässer I. Ordnung liegen Hochwassergefahrenkarten vor.
<u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 31.03.2023</u> <u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das nördliche Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse und des Örlingen Trümmerkalk. Das südliche Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführenden Fließerden und Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Die anstehenden Gesteine der Molasse können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden innerhalb des nördlichen Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
---	--

Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem benachbarten Bauvorhaben im Dichterviertel in Ulm eine Gasführung im Untergrund angetroffen wurde (LGRB Az.: 4763.1//21-2938). <u>Bergbau</u> Von Seiten der Landesbergdirektion wird darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsgebiet möglicherweise unterirdische Relikte der ehem. Bundesfestung Ulm existieren. Nähere Informationen sind evtl. bei der Stadt Ulm erhältlich. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD). Es wird empfohlen, den Baugrund vor Durchführung baulicher Maßnahmen auf unterirdische Hohlräume zu untersuchen. Sofern unterirdische Hohlräume existieren, sind deren potentiellen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht. Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
<u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 55, Naturschutz Recht, mit Schreiben vom 03.04.2023</u> Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möchte die höhere Naturschutzbehörde darauf hinweisen, dass die grabenartige Grünzone südlich der Wilhelmsburg (s. Plan „Umgriff VU –	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Teil Nord“) mit hoher Wahrscheinlichkeit Fledermäusen als Jagdgebiet und Leitstruktur dient. Es werden daher vertiefte Fledermausuntersuchungen, aber auch die Untersuchung von Vögeln und Reptilien empfohlen. Zu einer möglichen Erschließung der Wilhelmsburg durch eine Standseil- und Zahnradbahntrasse (Landesgartenschau 2030) entlang genau dieser grabenartigen Grünzone hat das RP Tübingen bereits 2021 an einem Hearing mit Ortstermin teilgenommen und davon abgeraten. Das Protokoll ist der Stellungnahme beigelegt.	
<u>Stadt Ulm – Bürgerdienste Bußgeldstelle, mit Schreiben vom 03.04.2023</u> Die Bußgeldstelle der Stadt Ulm hat im Untersuchungsgebiet aktuell keine Maßnahmen geplant oder eingeleitet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im schwarz markierten Bereich der beigelegten Pläne bereits bestehende Anlagen zur Geschwindigkeitsüberwachung befinden. Dies betrifft einmal eine Anlage, die sich bei der Ausfahrt aus dem Blaubeurer Ring beim Übergang auf die Ludwig-Erhard-Brücke befindet. Zudem wird auf der B10 auf Höhe der Unterführung (Fuß- und Radweg neben der Blau, der unter der B10 durchführt) eine weitere größere Anlage. Während hier Kamera und Blitz sich oben auf der B10 befinden ist die gesamte Elektronik und IT der Anlage hier im Bereich der Unterführung neben dem Geh- und Radweg untergebracht. Es wird gebeten, dies zu berücksichtigen. Die betreffenden Stellen wurden im Plan markiert und beigelegt.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 03.04.2023</u> Aus den beigelegten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Die Baumaßnahmen am Blaubeurer Tor befinden	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

sich in der Abstimmung, diese sind in den beigefügten Plänen nicht enthalten. Rein vorsorglich macht die Deutsche Telekom darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit ihr als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.	
<u>Bundesbau Baden-Württemberg,</u> <u>mit Schreiben vom 03.04.2023</u> Der Landesbetrieb Bundesbau Baden-Württemberg, nimmt aufgrund entsprechender Verwaltungsabkommen Bauaufgaben der Bundesrepublik Deutschland wahr, verfügt indessen aber nicht über ein eigenes Flächenportfolio. Soweit Grundbesitz der Bundesrepublik Deutschland betroffen ist, wird gebeten – falls bislang nicht geschehen – folgende zuständige Stellen direkt zu beteiligen: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 29 63 53019 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Freiburg Sparte Portfoliomanagement Stefan-Meier-Straße 72 79104 Freiburg toeb.BW@bundesimmobilien.de Es wird um eine Entfernung aus dem Verteiler gebeten und diesbezüglichen Schriftverkehr ausschließlich an die o.g. Stellen zu senden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stadt Ulm – Abt. VGV Verkehrsplanung,</u> <u>Grünflächen, Vermessung,</u> <u>mit Schreiben vom 05.04.2023</u> GF: Allgemein: Der Name Dichterviertel Nord ist nicht eindeutig und kann zu Missverständnissen im Hinblick auf das bestehende Sanierungsgebiet Dichterviertel führen. Insbesondere der nördliche Teil bis zur Wilhelmsburg ist räumlich durch die Bahnanlagen	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

vom Dichterviertel abgetrennt und weist einen vollkommen anderen Gebietscharakter auf. Alternativ könnte z.B. ein Name wie "West- und Wilhelmsburgglacis" o.ä. verwendet werden. LGS 2030: Die in der Bewerbung, im Rahmenplan und in der Auslobung zum Wettbewerb festgeschriebenen Ziele sind auf die Maßnahmen im Dichterviertel Nord abzustimmen. Maßnahmen, welche aus zeitlichen Gründen nicht im Zuge der LGS bis 2030 realisiert werden können, sollten nach 2030 als Maßnahmen des Sanierungsgebietes realisiert werden. So zeichnet sich beispielweise ab, dass der auf dem 'Aurelis-Gelände' vorgesehene 'Trendsportpark Bahnpark' wegen der Herstellung des Tunnels beim Blaubeurer Tor und des Neubaus der Wallstraßenbrücke erst nach 2030 gebaut werden kann. <u>VP:</u> Seitens der Abteilung Verkehrsplanung werden mit Ausnahme der bereits bekannten Maßnahmen rund um die Landesgartenschau 2030 und der B10-Sanierung aktuell keine Planungen im dargestellten Umgriff des Untersuchungsgebietes durchgeführt.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Bahn AG, <u>mit Schreiben vom 05.04.2023</u> Gegen die Vorbereitenden Untersuchungen bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen planfestgestellte Flächen der DB Netz AG, Flurstücke Nr. 4000, 4000/7, 4000/54, 4000/37 und 4000/38 und der DB Regio AG, Flurstücke Nr. 4000/33, 4000/34, 4000/35, 4000/36, 4000/39 und 4000/48, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wurde berücksichtigt und die entsprechenden Flächen beim vorgeschlagenen Umgriff für das zukünftige Sanierungsgebiet nicht mit eingebunden. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt. Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein Sanierungsgebiet (§ 136 BauGB) widerspricht die Deutsche Bahn hiermit. Eigene Planungen in diesem Bereich gibt es von Seiten der DB AG nicht. Von der Stadt Ulm wurde aber ein Bebauungsplan „Blaubeurer Tor und Blaubeurer Tor Kreisel“ aufgestellt und ein Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben „B 10, Errichtung der neuen Straßenüberführung Wallstraßenbrücke“ und Rückbau der bestehenden Straßenüberführung eingeleitet, bei beiden Vorhaben sind Flächen der DB AG betroffen. Falls noch nicht geschehen, bittet die Deutsche Bahn im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe. Die Deutsche Bahn bittet, die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zugesendet zu bekommen und weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden.	Stellungnahme wurde berücksichtigt und die entsprechenden Flächen beim vorgeschlagenen Umgriff für das zukünftige Sanierungsgebiet nicht mit eingebunden. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, <u>mit Schreiben vom 05.04.2023</u> Die Bereiche - Regenrückhaltebecken (RRB) beim Reduit der Wilhelmsburg - Abwasserleitung von der Südwestecke des Reduits zum Alten Fritz liegen im Untersuchungsgebiet „Dichterviertel Nord“ und sind derzeit in Bearbeitung. Sie befinden sich zwischen Schacht 301135 und Schacht 312005 (im beiliegenden Plan „blau“	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

gekennzeichnet) und sind Teil der Abwasserversorgung der Wilhelmsburgkaserne (Bundeswehrliegenschaft). Seit geraumer Zeit ist die Baumaßnahme der Bundeswehr „Sanierung Ver- und Entsorgung in der Wilhelmsburgkaserne in Planung. Die in dem genannten Bereich anstehenden Instandhaltungsarbeiten sollen voraussichtlich ab 2026 ausgeführt werden. Zur Abstimmung hat die Bundeswehr die Stadt Ulm und die weiteren Beteiligten am 27.04.2023 zu einem Gespräch eingeladen.	
<u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Gesundheit, mit Schreiben vom 06.04.2023</u> Es wird gebeten, die im Altlastenkataster festgelegten Flächen und Kategorisierungen zu beachten und insbesondere wird um Beteiligung beim weiteren Vorgehen, bei geplanter Umgestaltung oder dem Vorliegen weiterer Ergebnisse von eingeleiteten Untersuchungen gebeten, da es dadurch auch zu einer Expositionsänderung und möglichen Änderung der Kategorisierung kommen kann. Insbesondere bei Flächen, bei denen auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch Handlungsbedarf besteht, wird um frühzeitige Beteiligung gebeten.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
<u>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 06.04.2023</u> <u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Das Sanierungsgebiet Dichterviertel Nord umfasst im Wesentlichen den Bereich des westlichen Festungsgürtels von der Wilhelmsburg im Norden bis zum Werk II (Courtine mit Ehinger Tor) im Süden. Damit beinhaltet das durch die Bahnlinie getrennte zweiteilige Sanierungsgebiet den westlichen Teil der Bundes- und Reichfestung, die erst zwischen 1842 und 1859 um die Reichsstadt Ulm errichtet worden war und als einst größte Festungsanlage Europas heute mit ihren erhaltenen Resten ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung darstellt. Hintergrund zur Ausweisung des Sanierungsgebietes ist offenbar die Verbesserung der verkehrlichen und städtebaulichen Strukturen	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

im Vorfeld des Landesgartenschau Ulm 2030. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, wobei eben auch die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind. Sie beinhalten hier nicht nur den substanziellen Erhalt der noch bestehenden und kartieren Anlagen (siehe Anlagen), sondern auch die Belange des Umgebungsschutzes, den die Festungsanlage als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung genießt. Es ist davon auszugehen, dass es darüber hinaus weitere ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude und Strukturen in den Sanierungsgebieten gibt. Leider war es aus zeitlichen Gründen bisher nicht möglich gewesen diese zu kartieren, doch das soll noch nachgeholt werden. Erhaltenswerte Gebäude und Objekte genügen zwar nicht mehr den hohen Anforderungen, die man an ein einzelnes Kulturdenkmal stellt, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden. Die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit sollten durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden. Grundsätzlich wird angeregt unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Ulm, ihr Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung. <u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Es sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen (s. ADABweb-Kartenexport 1-3): - Listennr. 15, Latènezeitliches Gräberfeld oder Siedlung, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
---	--

- Listennr. 19, Merowingerzeitliches Reihengräberfeld, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 161, Werk II: Courtine und Ehinger Tor der Bundesfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 165, Werk IV: Mittelbastion der Bundesfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 166, Erhaltene Werke von Werk IV: Mittelbastion der Bundesfestung Ulm, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 167, Werk V: Blaufläche der Bundesfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 168, Werk VI: Courtine und Blaubeurer Tor der Bundesfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 169, Werk VI: erhaltene Bauten der Bundesfestung Ulm, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 170, Werk VII: Ravelin vor dem Blaubeurer Tor der Bundesfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 171, Werk VIII: Courtine zum Kienlesberg der Bundesfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 172, Werk IX: Contregarde am Kienlesberg der Bundesfestung Ulm, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 173 Werk X: Kienlesbergbastion der Bundesfestung Ulm, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 174, Werk XI: Anschlusslinie zur Wilhelmsburg der Bundesfestung Ulm, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 175, Werk XII: Wilhelmsburg der Bundesfestung Ulm, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 177, Werk XIII: Anschlusslinie zur linken Redoute der Bundesfestung Ulm, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 213, Kienlesbergkaserne der Bundesfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 214, Artillerie- oder Gallwitzkaserne der Reichsfestung Ulm, Prüffall - Listennr. 215, Spätmittelalterliche und neuzeitliche Lohmühle, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 216, Abgegangene Pulvermühle,	
--	--

später Tabakmühle, Prüffall - Listennr. 218, Neuzeitliche Herrenmühle, Marner- und Weißgerberwalk, Prüffall - Listennr. 247, Neuzeitliche österreichische Feldschanze Nr. 26, Prüffall - Listennr. 248, Neuzeitliche Feldbefestigungen an der Blau, Prüffall - Listennr. 254, Neuzeitlicher Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG - Listennr. 273 Bastionäre Befestigungsanlagen, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmälen gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (Mail: ArchaeologieLADTUE@rps.bwl.de) eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
---	--

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	
Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.	Stellungnahme wurde berücksichtigt und die denkmalpflegerischen Belange nachrichtlich in den Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen übernommen.
<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), mit Schreiben vom 11.04.2023</u> Die EBU übersendet in ihrer Stellungnahme eine Tabelle mit den Planungen und Maßnahmen von Kanalerneuerungen und Kanalsanierungen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
<u>Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), mit Schreiben vom 16.04.2023</u> Die Industrie- und Handelskammer Ulm kann im Anhörungsverfahren nach § 139 BauGB zum bisherigen Stand der Voruntersuchungen zum möglichen Sanierungsgebiet Dichterviertel Nord noch keine gezielten Bewertungen vornehmen. Das ist erst möglich, wenn konkrete Maßnahmen zu Diskussion stehen. Die IHK bittet, im Laufe des Verfahrens über die aktuellen Verfahrensstände informiert zu werden und weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden. Folgende Anregungen möchte die IHK für die Untersuchungen mit auf den Weg geben: - Sofern noch nicht geschehen, bittet die IHK sich intensiv mit den im	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untersuchungsgebiet ansässigen Betrieben und Gewerbetreibenden auszutauschen. - Das gilt insbesondere für „störende Betriebe“, die verlagert werden sollen. (Beschlussvorlage für den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt GD 356/22). - Auch die Auswirkungen der künftigen Maßnahmen auf den Verkehr, insbesondere auf die Erreichbarkeit der Betriebe im Untersuchungsgebiet und in der näheren Umgebung für Kunden, Angestellte und Lieferanten, während und nach der Umsetzung künftiger Maßnahmen, sollten berücksichtigt werden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	---

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

Fragebogen »Dichterviertel II«
Eigentümer

2. Im zweiten Fragenkomplex geht es speziell um Ihr Grundstück/Gebäude

2.1 Wie wird Ihr Grundstück/Gebäude genutzt?

☐ nur Eigennutzung

☐ teilweise vermietet/verpachtet

☐ ganz vermietet/verpachtet

2.2 Wie viele Wohneinheiten und gewerbliche Einheiten hat das Gebäude

Anzahl der Wohneinheiten

Anzahl der gewerblichen Einheiten

2.3 Gibt es Leerstände?

☐ nein

☐ ja

Wenn ja, wo?

☐ Wohnung

☐ Laden

☐ Büro

2.4 Gibt es häufigen Mieter/Pächterwechsel?

☐ Wohnung

☐ Laden

☐ Büro

2.5 Verfügen Sie über private PKW-Stellplätze auf Ihrem Grundstück?

☐ nein

☐ ja

Wenn ja, wie viele und wo?

Anzahl ebenerdige Stellplätze (auch Carport)

Anzahl Stellplätze in Garage

Anzahl Stellplätze in Tiefgarage

Anzahl Stellplätze in Hochgarage

2.6 Welchen zusätzlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen haben Sie für Ihr Grundstück?

Anzahl gesamt;

davon Eigenbedarf

davon Bedarf für Kunden

davon Bedarf für Mitarbeitende

Fragebögen

- Fragebogen 1 für Bewohner
- Fragebogen 2a für Eigentümer*innen allgemein
- Fragebogen 2b für Eigentümer*innen gebäudebezogen

Die Fragebögen und alle weiteren Informationen zum Sanierungsgebiet »Dichterviertel II« finden Sie unter »Downloads auf der Webseite https://san-ulm.de/san_umgriff/dichterviertel-nord-2/





- Legende**
- — — — — Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - — — — — Erweiterung des Untersuchungsgebietes

Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"



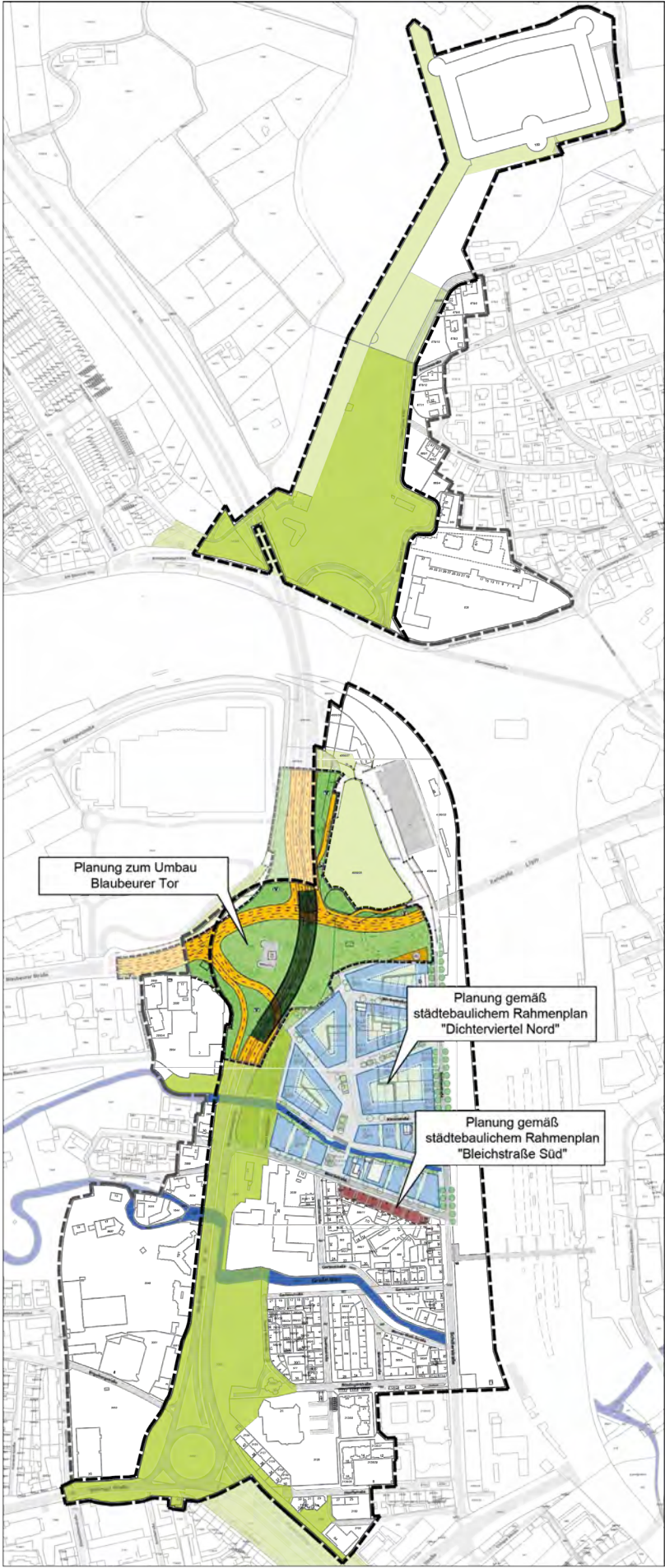
- Legende**
- Rechtskräftige Bebauungspläne samt Bezeichnung und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (auszugsweise)
- — — — — Vorhabenbezogene Bebauungspläne seit 2015
 - — — — — Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - — — — — Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - — — — — In Erscheinung tretende Gewässerfläche

Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 01
Bauleitplanung





Legende

Städtebauliche und Freiräumliche Planungen

- Ideenteil Landesgartenschau 2030
- Realisierungsteil Landesgartenschau 2030
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 02
Rahmungebende Planungen und Konzepte

N
M. 1:5000
Juni 2025



Legende

Flächengrößen der Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebietes

- Grundstücksgrößen bis 300 m²
- Grundstücksgrößen bis 600 m²
- Grundstücksgrößen bis 900 m²
- Grundstücksgrößen über 900 m²
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Aktuelle Neubauvorhaben
- In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 03
Grundstückgrößen

N
M. 1:5000
Juni 2025

Plan 04 Versiegelungsgrad



- Legende**
- Anteil bebauter* Grundstücksfläche in %
*bebaut mit Gebäude samt Tiefgaragen
- bis 40 %
 - bis 60 %
 - bis 80 %
 - bis 100 %
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Aktuelle Neubauvorhaben
In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 04
Versiegelungsgrad

N
M. 1:5000
Juni 2025

Plan 05 Struktur und Kubatur der Bebauung



- Legende**
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Aktuelle Neubauvorhaben
In Erscheinung tretende Gewässerfläche
- I
 - II
 - III
 - IV
 - V
 - VI
 - VII

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 05
Struktur und Kubatur der Bebauung

N
M. 1:5000
Juni 2025

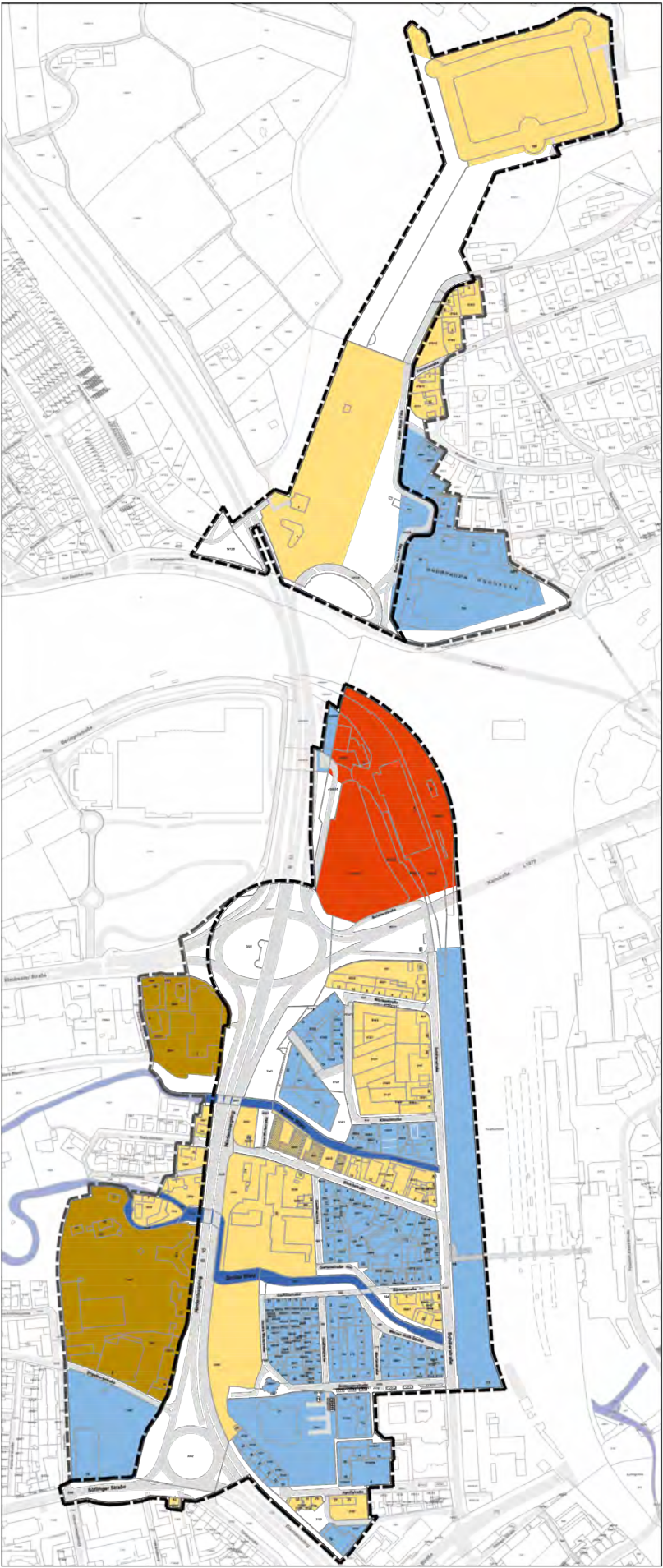
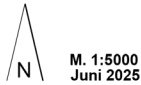


- Legende**
- Sanierungsbedarf an den Gebäuden
- Kein Bedarf (Neubau - ab 2018)
 - Kein Bedarf (Bestandsgebäude - umfassend saniert auch auf energetischen "Neubau Zustand")
 - Geringer Bedarf (saniert, guter Erhaltungszustand, jedoch noch Bedarf an energetischer Sanierung)
 - Mittlerer Bedarf (optischer Zustand in Ordnung, jedoch hoher Bedarf an energetischer Sanierung)
 - Hoher Bedarf (optischer Zustand sanierungsbedürftig, hoher Bedarf an energetischer Sanierung)
 - Erheblicher Bedarf (Sanierung an der Substanz notwendig, sehr hoher Bedarf an energetischer Sanierung)
 - Denkmal (nicht erfasst, muss gesondert beurteilt werden)
 - Nicht erfasst (Nebengebäude)
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 06
Zustand der Gebäude (baulich und energetisch)



- Legende**
- Vorherrschende Energieträger in den Baublöcken
- Fernwärme (FUG + SWU)
 - Erdgas
 - Heizöl
 - Strom
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 07
Energetische Versorgung der Gebäude
Vorherrschender Energieträger

(Quelle: Kommunalen Wärmeplan 2023, Stadt Ulm)





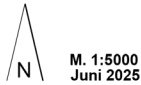
- Legende**
- Eignungsgebiete für die Fernwärme
- Eignungsgebiet* Fernwärme Ulm (FUG)
 - Eignungsgebiet dezentrale Versorgung und kleine Netze
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche
- *Eignungsgebiete werden im kommunalen Wärmeplan ausgewiesen. In Eignungsgebieten ist grundsätzlich die Eignung gegeben, dass die Fernwärme diese Bereiche versorgen könnte.

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 08
Energetische Versorgung der Gebäude
Eignungsgebiete Fernwärme 2030

(Quelle: Kommunalen Wärmeplan 2023, Stadt Ulm)



- Legende**
- Potential der Dachflächen für Solarnutzung
- Sehr Hoch
 - Hoch
 - Prüfung vor Ort
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

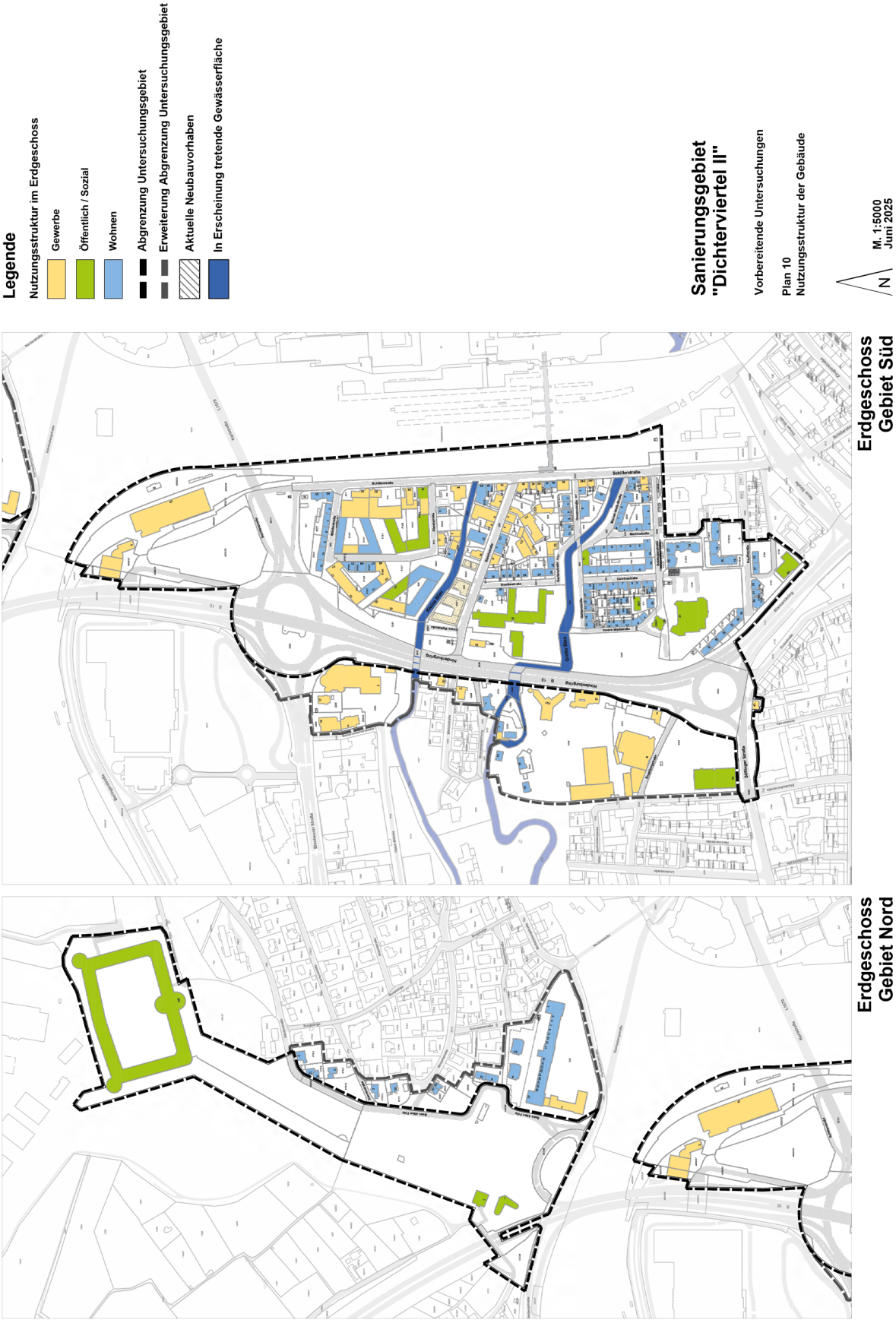
Vorbereitende Untersuchungen

Plan 09
Energetische Versorgung der Gebäude
Potential für Solarnutzung

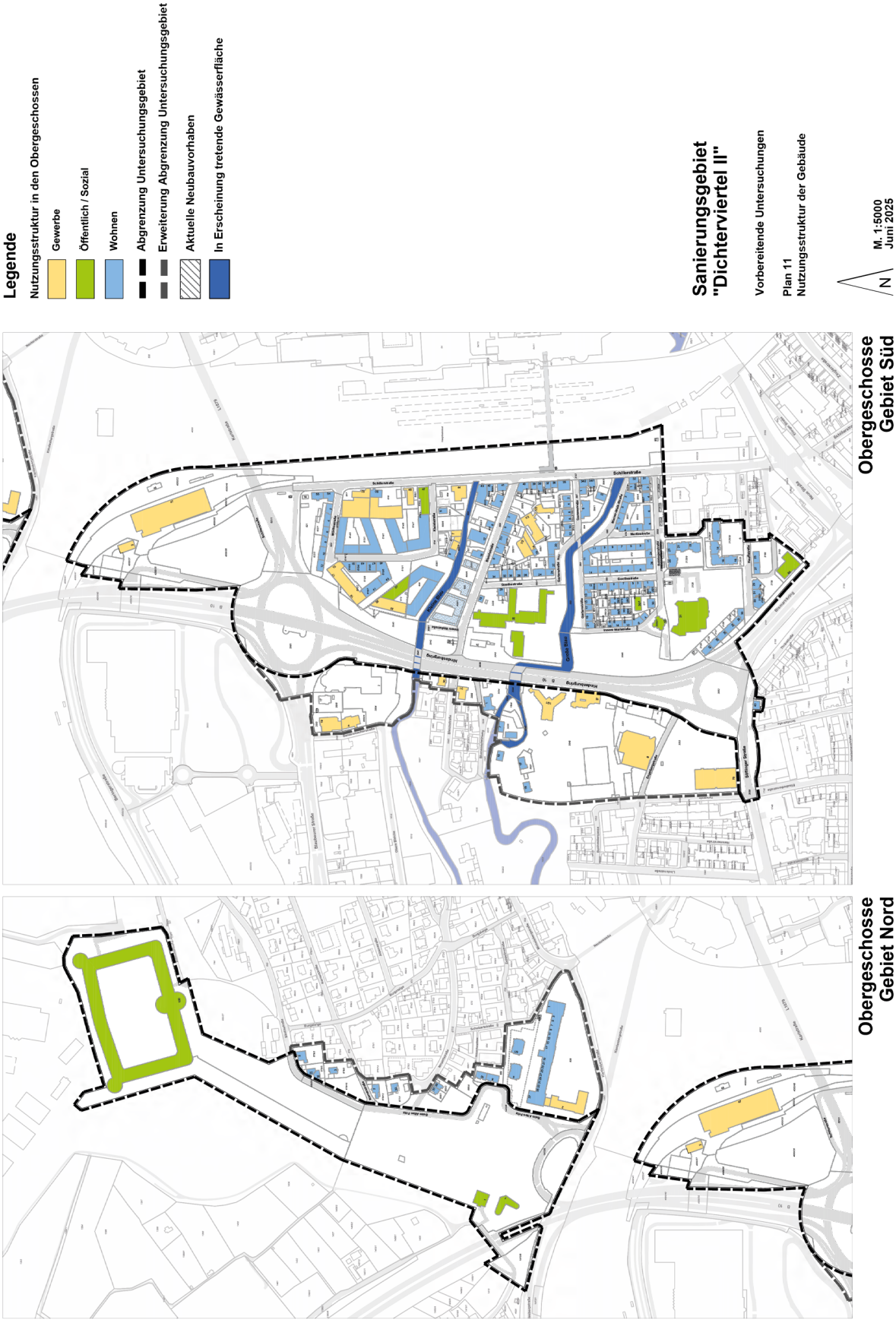
(Quelle: Kommunalen Wärmeplan 2023, Stadt Ulm)



Plan 10 Nutzungsstruktur der Gebäude



Plan 11 Nutzungsstruktur der Gebäude





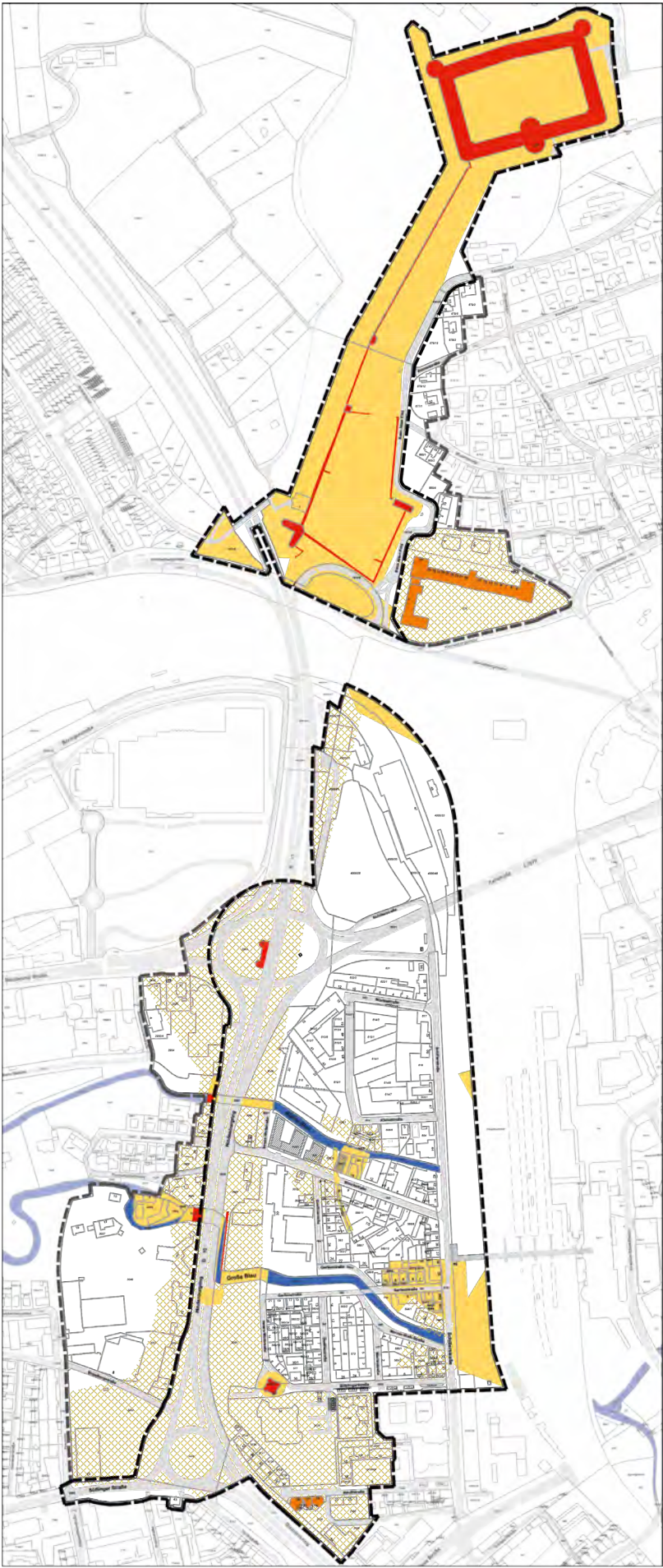
- Legende**
- Eigentumsverhältnisse
- Einzeleigentum
 - Eigentümer-Gemeinschaft
 - Wohnbaugesellschaft / Wohnbaugenossenschaft
 - Unternehmen
 - Öffentlich
 - Freier Träger
 - Deutsche Bahn
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 12
Eigentumsverhältnisse und Einwohnerstrukturen

N
M. 1:5000
Juni 2025



- Legende**
- Denkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bundesfestung
 - Gebäude
 - Archäologisches Denkmal
 - Archäologische Prüffallfläche
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Aktuelle Neubauvorhaben
- In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 13
Denkmale

N
M. 1:5000
Juni 2025

Plan 14 Straßennetz und Belastung



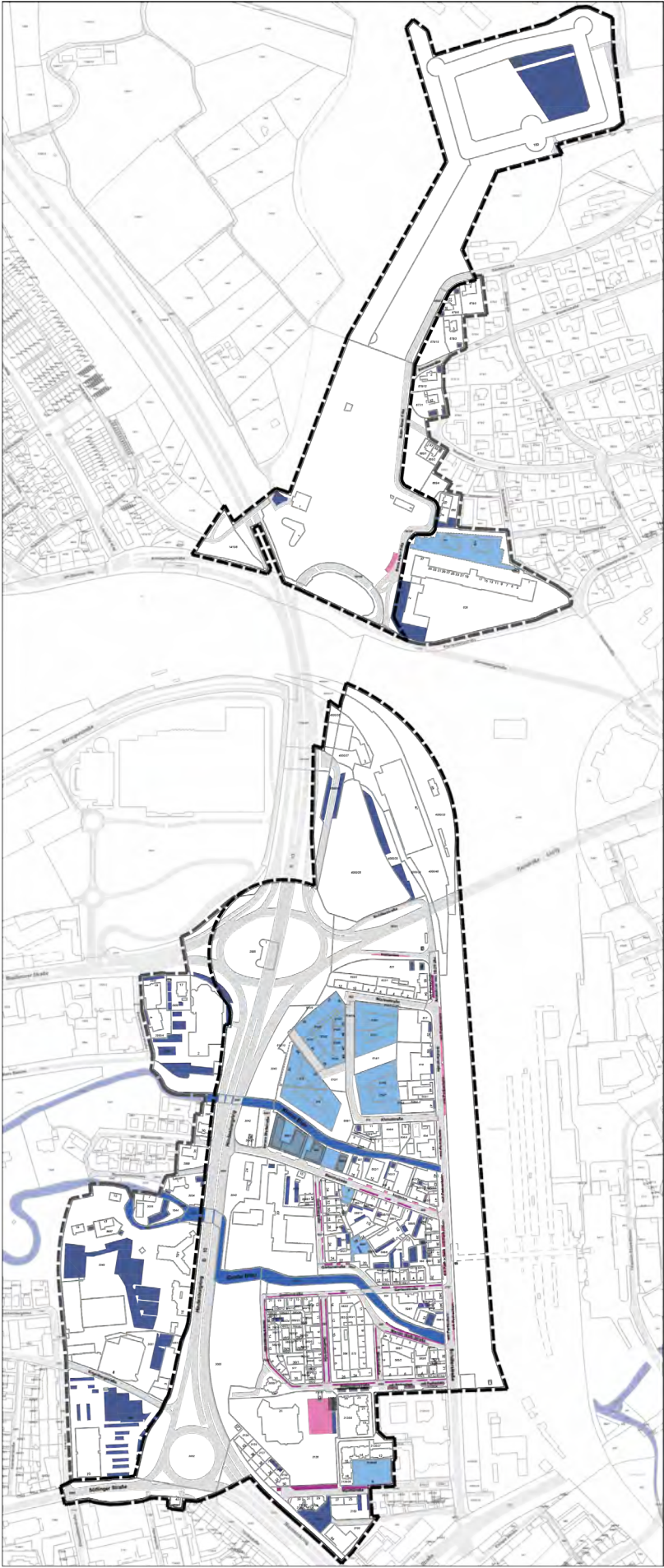
- Legende**
- Straßennetz**
- Überörtliche Erschließung
 - Örtliche Erschließung
 - Quartiersbezogene Erschließung
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen
Plan 14
Straßennetz und Belastung

N
M. 1:5000
Juni 2025

Plan 15 Ruhender Verkehr



- Legende**
- Parkierungsflächen**
- Anwohnerparken
 - Öffentliches Parken
 - Privates Parken Oberirdisch
 - Privates Parken in Tiefgaragen
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen
Plan 15
Ruhender Verkehr

N
M. 1:5000
Juni 2025



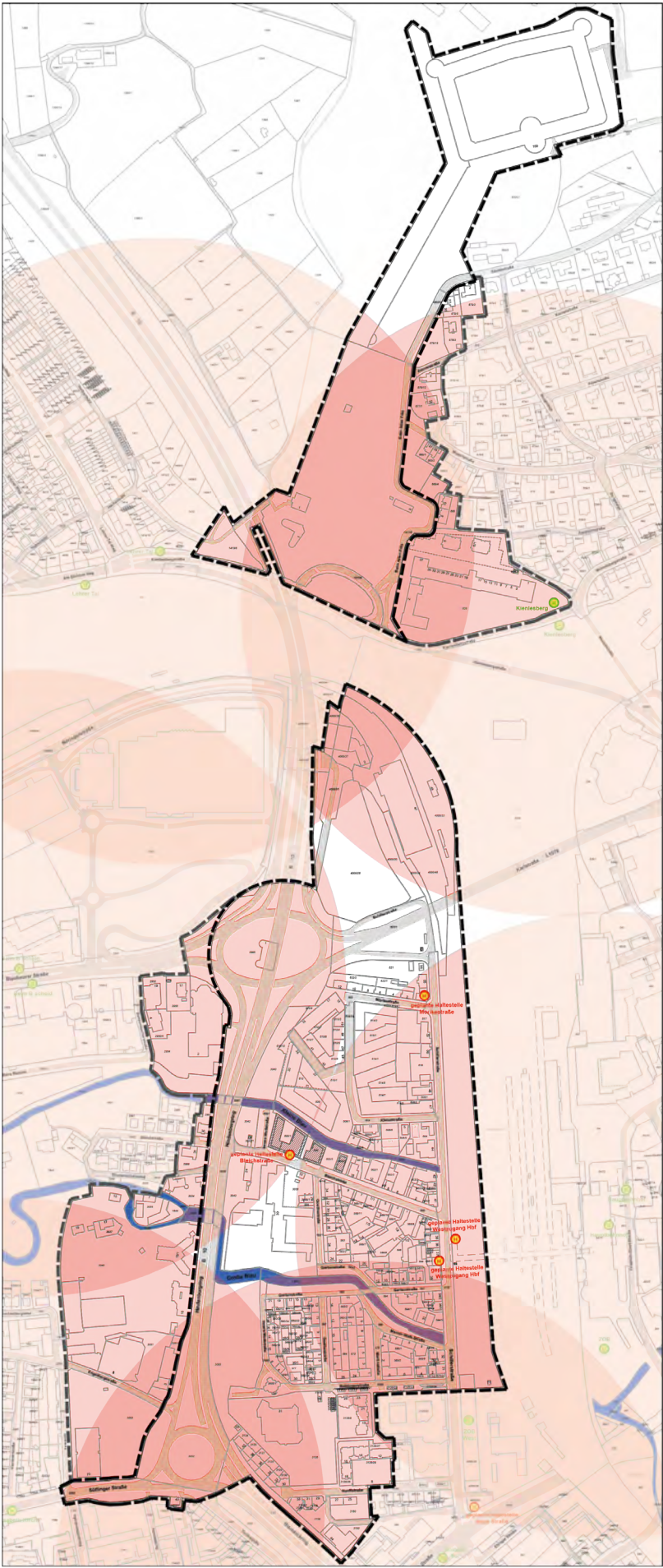
- Legende**
- Fuß- und Radwegenetz**
- Fuß- und Radweg Örtlich
 - Fußwege Örtlich
 - Quartiersbezogene Fußwege
 - Verkehrsberuhigte Bereiche
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 16
Fuß- und Radwege

N
M. 1:5000
Juni 2025



- Legende**
- Bushaltestellen**
- Haltestellen - Bestand
 - Haltestellen - Geplant
 - Umkreis von 400 m zu bestehenden Haltestellen - Fußläufige Erreichbarkeit in maximal 5 Minuten
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aktuelle Neubauvorhaben
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 17
Öffentlicher Nahverkehr

N
M. 1:5000
Juni 2025



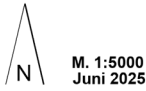


- Legende**
- Gewässer
- Gewässer
 - Verdolte Gewässer
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Aktuelle Neubauvorhaben

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 20
Gewässer und Uferbereiche

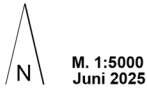


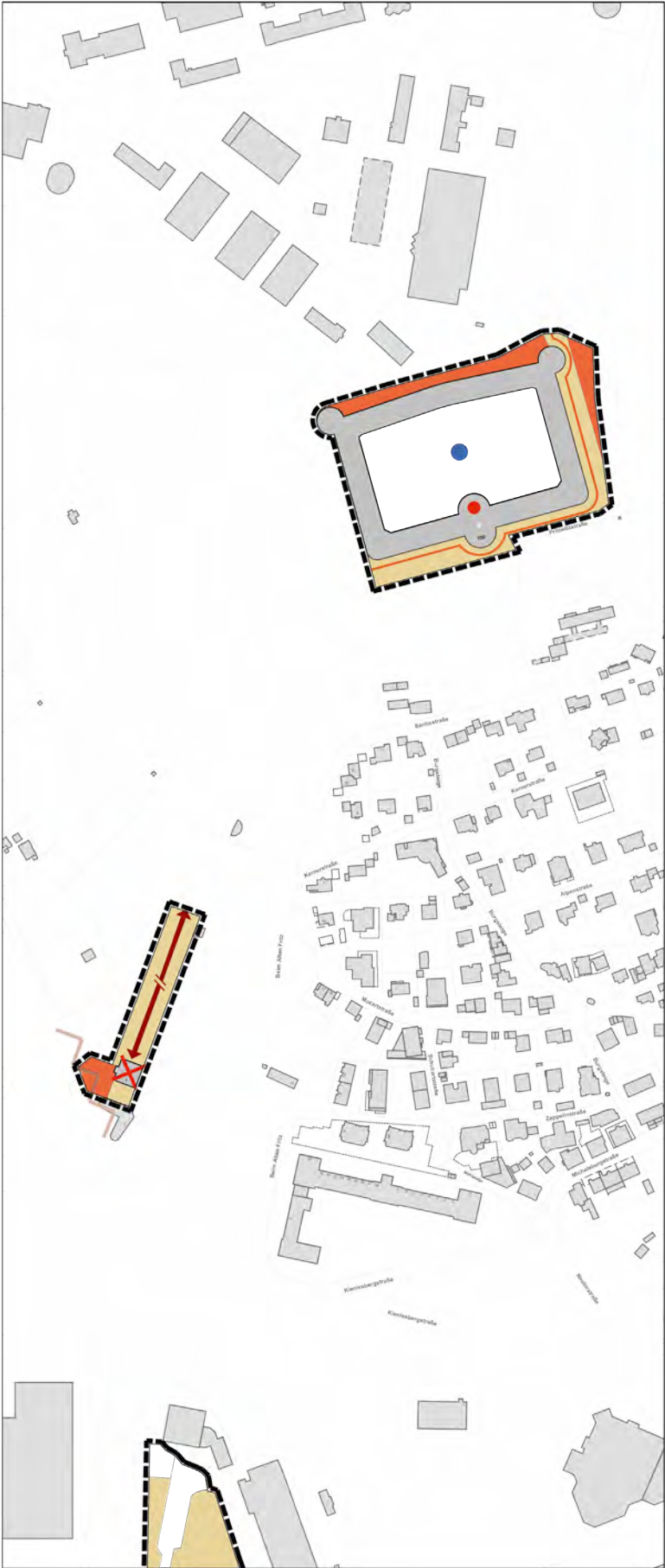
- Legende**
- Grünflächen und Gehölzstrukturen
- Glacisanlagen
 - Laubbaum
 - Schwarzkiefer
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Erweiterung Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Aktuelle Neubauvorhaben
- In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 21
Glacisanlagen der Bundesfestung





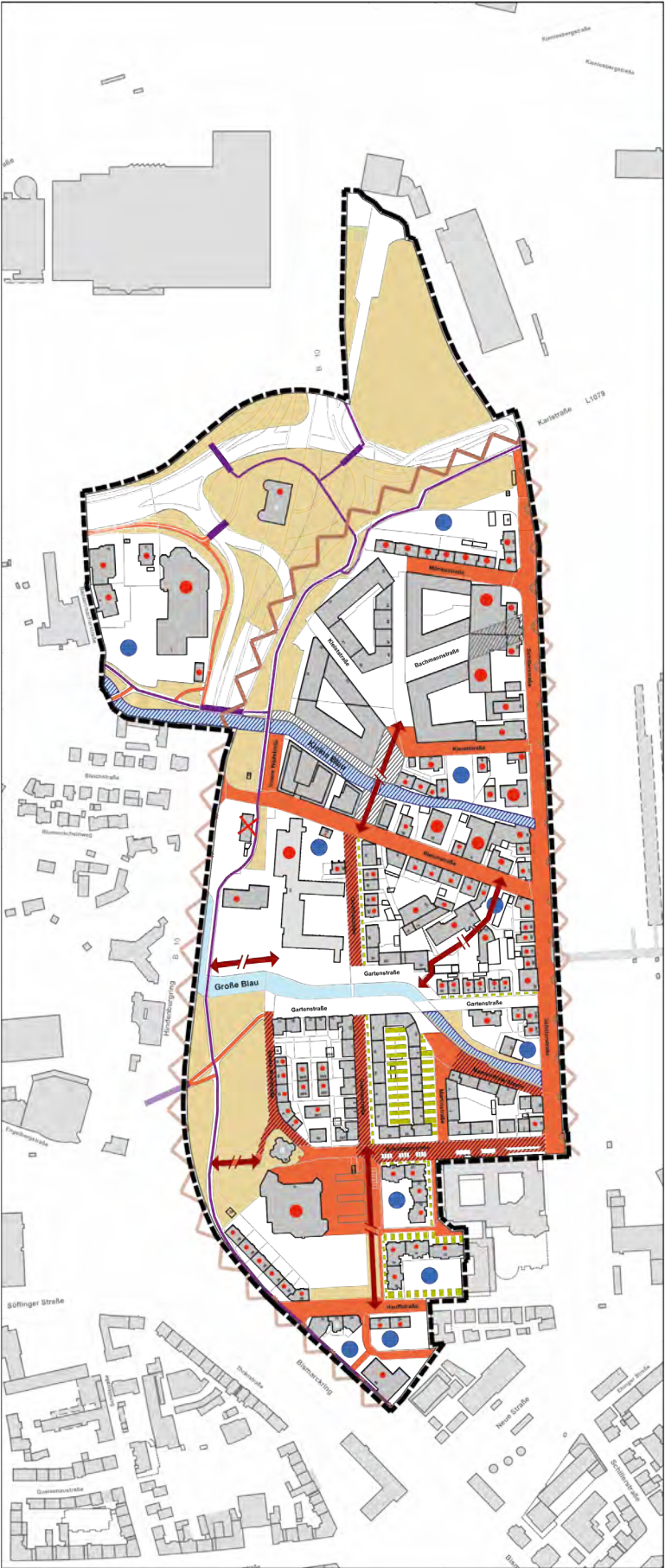
- Legende**
- Umgriff Sanierungsgebiet
 - Unattraktive Grünflächen ohne Aufenthaltsqualität
 - Straßenräume und öffentliche Wege mit gestalterischen und / oder funktionalen Defiziten
 - Straßenräume mit erhöhtem Parkierungsdruck
 - Noch zu entwickelnde Straßenräume und öffentliche Wege gem. dem Städtebaulichen Rahmenplan Dichterviertel Nord
 - Unattraktive Gewässerrandzonen
 - Bestehende Gewässerflächen
 - Unattraktive / unsichere Unterführungen
 - Unattraktive Radroute (Nutzungskonflikte)
 - Unattraktive private Vorgärten und Blockinnenhöfe
 - Fehlende oder unattraktive Wegebeziehung
 - Lärmeintrag durch angrenzende Straßen / Gleisanlagen
 - Untergenutzte Grundstücksflächen
 - Gebäude mit Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf
 - Bauliche Nutzung mit negativen Auswirkungen auf umliegendes Umfeld
 - Kultur Denkmal

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 22
Missstände - Gebiet Nord

N
M. 1:3333
Juni 2025



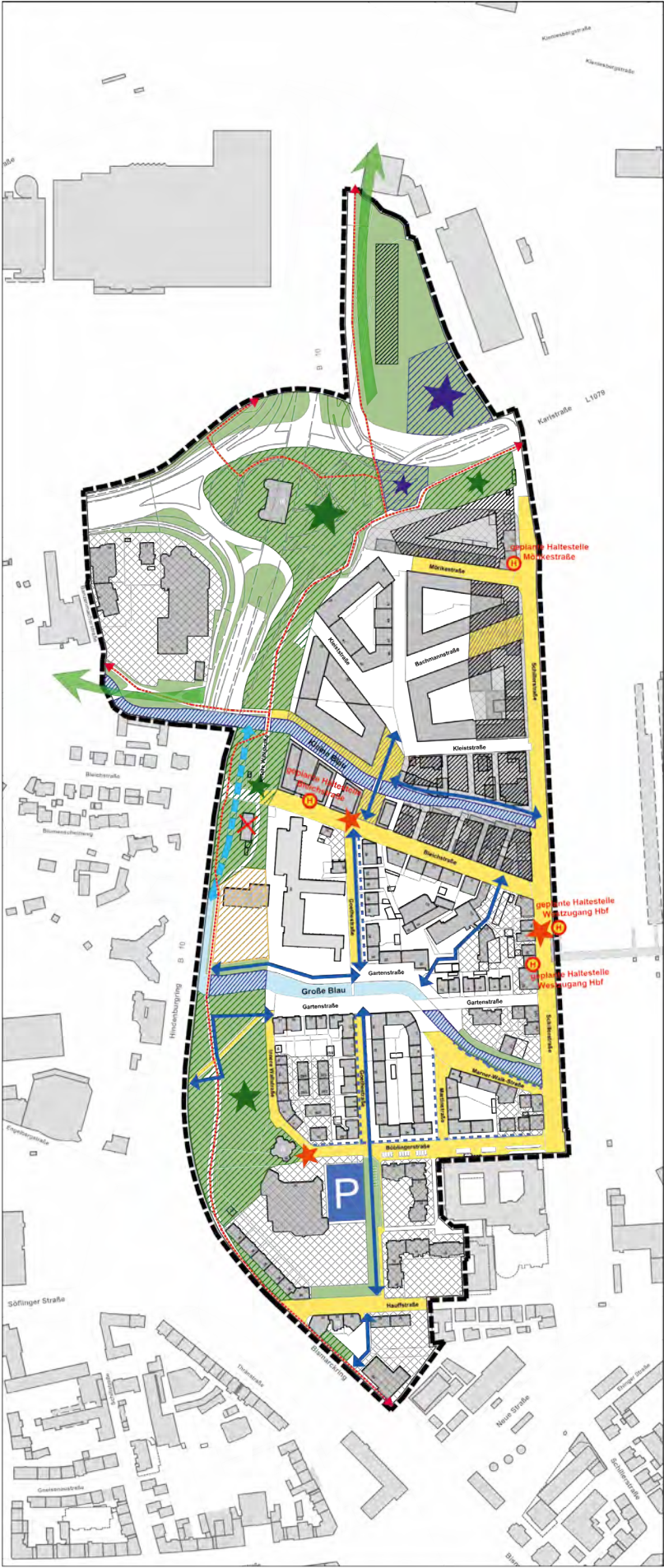
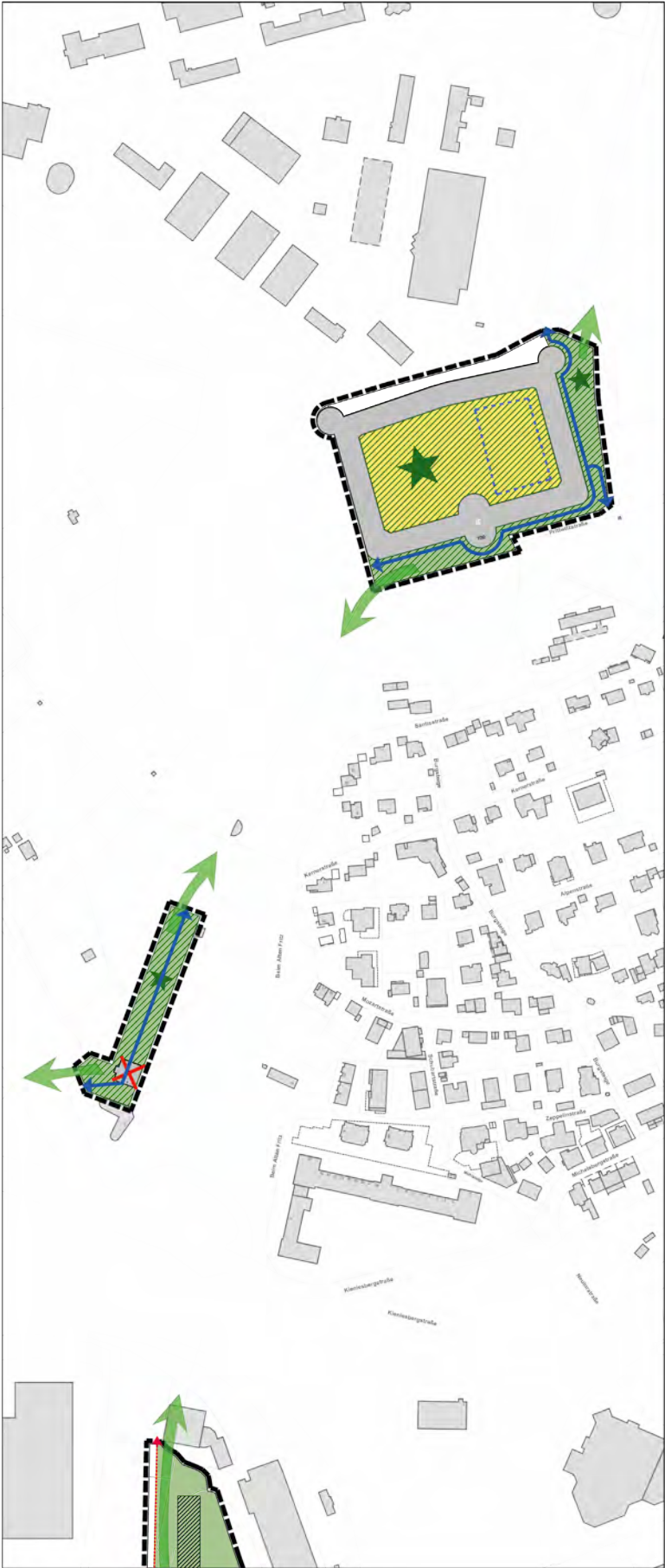
- Legende**
- Umgriff Sanierungsgebiet
 - Unattraktive Grünflächen ohne Aufenthaltsqualität
 - Straßenräume und öffentliche Wege mit gestalterischen und / oder funktionalen Defiziten
 - Straßenräume mit erhöhtem Parkierungsdruck
 - Noch zu entwickelnde Straßenräume und öffentliche Wege gem. dem Städtebaulichen Rahmenplan Dichterviertel Nord
 - Unattraktive Gewässerrandzonen
 - Bestehende Gewässerflächen
 - Unattraktive / unsichere Unterführungen
 - Unattraktive Radroute (Nutzungskonflikte)
 - Unattraktive private Vorgärten und Blockinnenhöfe
 - Fehlende oder unattraktive Wegebeziehung
 - Lärmeintrag durch angrenzende Straßen / Gleisanlagen
 - Untergenutzte Grundstücksflächen
 - Gebäude mit Modernisierungs- oder Instandsetzungsbedarf
 - Bauliche Nutzung mit negativen Auswirkungen auf umliegendes Umfeld
 - Kultur Denkmal

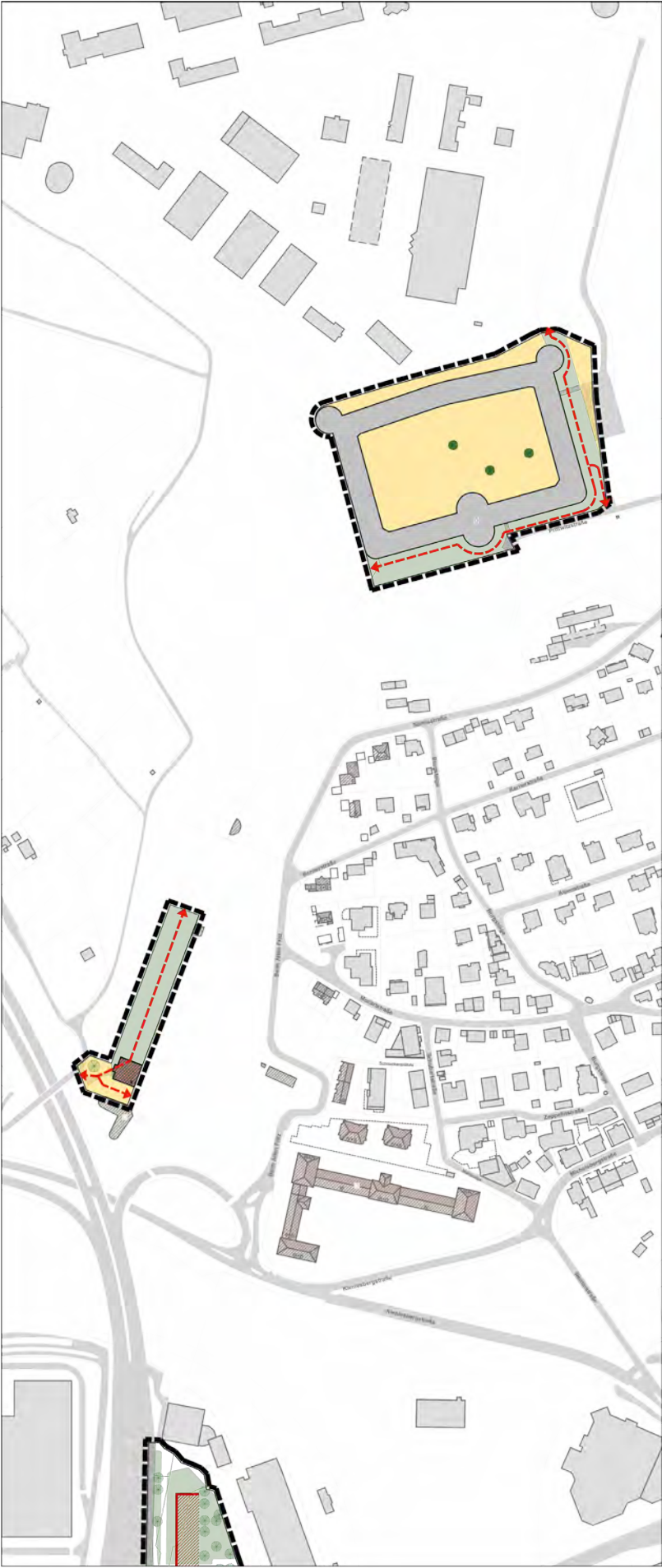
**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 23
Missstände - Gebiet Süd

N
M. 1:3333
Juni 2025





- Legende**
- Umgriff Rahmenplan
 - Grünflächen
 - Baufeld
 - Geneigte Dachflächen
 - Neubauten letzte 5 Jahre
 - Gebäude Bestand
 - Bereiche mit Potential für städtebauliche Neuordnung
 - Bauliche Arrondierung mittels zukünftiger Baukörper
 - Öffentliche Quartiersräume schaffen / stärken
 - Bestehende Gewässerflächen
 - Kultur Denkmal
 - Wegebeziehung - Durchlässigkeit stärken
 - Baum / Bestand
 - Baum / Angedachte Neupflanzungen

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 26
Städtebaulicher Rahmenplan - Entwurf - Gebiet Nord

N
M. 1:3333
Juni 2025



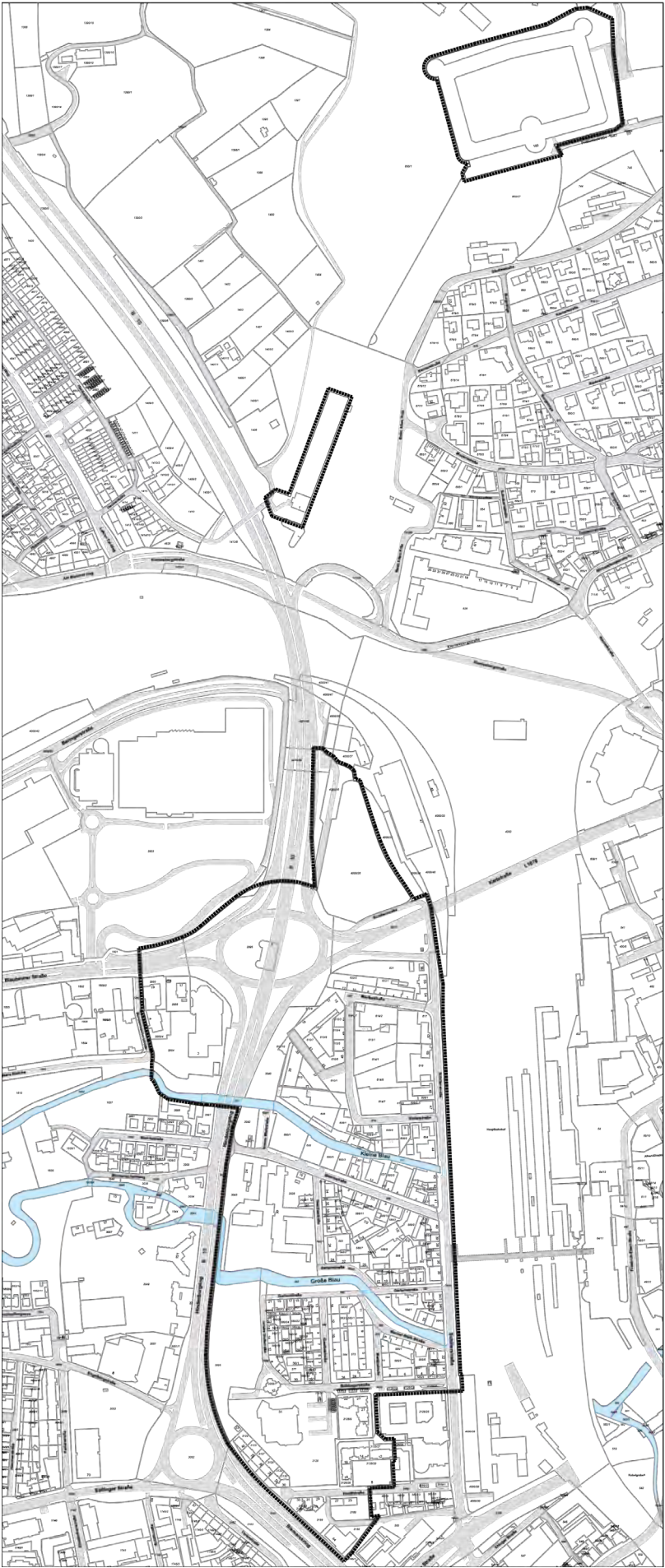
- Legende**
- Umgriff Rahmenplan
 - Grünflächen
 - Baufeld
 - Geneigte Dachflächen
 - Neubauten letzte 5 Jahre
 - Gebäude Bestand
 - Bereiche mit Potential für städtebauliche Neuordnung
 - Bauliche Arrondierung mittels zukünftiger Baukörper
 - Öffentliche Quartiersräume schaffen / stärken
 - Bestehende Gewässerflächen
 - Kultur Denkmal
 - Wegebeziehung - Durchlässigkeit stärken
 - Baum / Bestand
 - Baum / Angedachte Neupflanzungen

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 27
Städtebaulicher Rahmenplan - Entwurf - Gebiet Süd

N
M. 1:3333
Juni 2025



- Legende**
- ■ ■ Vorgeschlagene Abgrenzung Sanierungsgebiet
 - In Erscheinung tretende Gewässerfläche

**Sanierungsgebiet
"Dichterviertel II"**

Vorbereitende Untersuchungen

Plan 28
Abgrenzung des förmlich festgelegten
Sanierungsgebietes

N

M. 1:5000
Juni 2025

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Ulm
Rathaus
89073 Ulm

Herausgeber:

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102, 89073 Ulm
Tel 0731 15386-0
info@san-ulm.de
www.san-ulm.de

Ausgearbeitet von:

Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartG mbB
Gartenstraße 20, 89077 Ulm
www.stemshorn-kopp.de

Inhaltliche Bearbeitung:

– Philipp Kopp
– Hannah Tar

Stand:

08.2025





Auftraggeber:

Stadt Ulm
Rathaus
89073 Ulm

Herausgeber:

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102
89073 Ulm
Tel 0731 15386-0
info@san-ulm.de
www.san-ulm.de