

Sanierungsgebiet „Dichterviertel Nord“

Erläuterungen zur MuF für FBA am 23.05.2023

Programmjahr: 2023

Ausgangssituation

Am 22.03.2022 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) beauftragt, diese durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 27.07.2022 durch die Stadt Ulm.

Ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde im Oktober 2022 gestellt.

Hintergrund

Das „Dichterviertel“ liegt zentral zwischen der Ulmer Innenstadt und der Weststadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es ist seit 2011 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und hat innerhalb der zurückliegenden 12 Jahre vor allem im nördlichen Teil sein Gesicht stark verändert. Zahlreiche Sanierungsziele konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden, doch es gibt noch vieles zu tun. Hinzu kommen die Planungen der Landesgartenschau Ulm 2030, die es in den kommenden Jahren im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu integrieren gilt.

Da das neue Sanierungsgebiet „Dichterviertel Nord“ viele Schnittstellen mit den Flächen der Landesgartenschau Ulm 2030 haben wird, arbeiten beide Teams eng zusammen.

Stand der Vorbereitenden Untersuchungen

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gemäß Baugesetzbuch sogenannte Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. Hierbei gilt es, die innerhalb eines abgegrenzten Bereichs vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse fundiert zu erheben. So entsteht eine belastbare Grundlage, das Erfordernis eines Sanierungsgebiets als geeignetes Mittel der Wahl zu begründen. Außerdem können hieraus die künftigen Sanierungsziele abgeleitet werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden vom Büro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH bearbeitet und starteten offiziell am 30 März 2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Hotel LEONARDO.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 Baugesetzbuch (BauGB) und eine erste Bestandsaufnahme erfolgte bereits Anfang März.

Das Büro IKU aus Dortmund hat ein spezielles Kommunikationsformat entwickelt und schon im Vorfeld der VU die wichtigsten Akteure im Dichterviertel interviewt. Dabei traten keinerlei

Vorbehalte gegenüber eines weiteren Sanierungsgebiets zu Tage und die bisherige Arbeit zur Realisierung der Zielsetzungen fand große Zustimmung.

Ziele

Um die bisher noch nicht realisierten Ziele sowie auch die aktuellen Bedarfe bearbeiten zu können ist geplant, möglichst nahtlos ein neues Sanierungsgebiet auf den Weg zu bringen. Im Fokus stehen dabei unter anderem die Weiterentwicklung des Gebiets zum attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet mit vielfältigem Wohnraumangebot, die Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünstrukturen, die Verbesserung der Erschließung v.a. für den Fußgänger*innen- und Fahrradverkehr und die Optimierung der Vernetzung des Dichterviertels mit dem umgebenden Stadtgefüge.

Weiteres Vorgehen

Die nächsten Schritte sind:

- II. und III. Quartal 2023: Fortsetzung der Bestandsaufnahme und der Bestandsanalyse;
- IV. Quartal: Erstellung des Sanierungs- und Maßnahmenkonzeptes;
- IV. Quartal 2023: Information der Eigentümer*innen und der sonstigen Betroffenen über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen, das Verfahren und die Fertigstellung des VU-Berichts;
- II. Quartal 2024: Voraussichtliche Mitteilung des Regierungspräsidiums Tübingen hinsichtlich der Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm;
- II. oder III. Quartal 2024 (vorbehaltlich der Förderzusage): Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet, Festlegung des erforderlichen Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) sowie Beschluss des VU-Berichts.