



Sachbearbeitung SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Datum 29.03.2019

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.05.2019 TOP

Behandlung öffentlich GD 149/19

Betreff: Erweiterung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel"
- Verfahrensbeginn zur 2. Änderung der Sanierungssatzung
(Umgriffserweiterung) -

Anlagen: Lageplan des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets und der
geplanten Erweiterungsflächen (Anlage 1)

Antrag:

Das Verfahren zur 2. Änderung der Sanierungssatzung (Umgriffserweiterung) auf den Weg zu bringen.

Dirk Feil

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, LI, OB, SUB, VGV, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" soll um Straßenflächen und bebaute Grundstücke (Gebäude mit Tiefgarage) in Richtung Westen erweitert werden. Die künftige Erweiterungsfläche beträgt rund 3.061 m².

Betroffen sind die Keltergasse (eine Teilfläche von Flurstück 63) und Einmündung Olgastraße (Teil von Flurstück 287) mit den angrenzenden Flurstücken 119, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5 und die Sedelhofgasse (Teilfläche von Flurstück 37).

Maßgebend ist der Lageplan zur künftigen förmlichen Abgrenzung (Anlage 1).

Die Träger öffentlicher Belange und die privaten Eigentümer werden am Verfahren entsprechend beteiligt.

Auch künftig werden die Sanierungsmaßnahmen im Wengenviertel im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, so dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen bleiben. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Alle bisher verfolgten Ziele und Zwecke des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ bleiben von der angedachten Satzungsänderung unberührt.

2. Rechtsgrundlage

§ 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasst nach der 1.

Satzungsänderung folgende Grundstücke mit Flurstücknummern 60/1, 60/2, 62, 62/1, 62/2, 62/3, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/7, 95, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, 96, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/9, 96/8, 97, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8, 97/9, 104, 104/3, 104/4, 104/5, 106, 107, 107/1, 107/2, 107/3, 107/9, 107/10, 107/11, 115, 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 117/1, 121, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 124, 128/9, 128/10, 131, 131/1, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 132, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4, 133, 136, 136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 136/10, 136/11, 136/12, 136/13, 136/14, 137/9 285/14, 287/3; Teil von Flurstücknummer 60, 63, 104/1, 104/2, 107/7, 117, ,126/5, 137, 143, 285 und 287 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm (Anlage 1).

4. Verfahrensübersicht

- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 327/13) am 09.10.2013 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 42) am 17.10.2013 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.

- Die Satzung zur 1. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und Mühlengasse (Teil von Flurstücknummer 137/9) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 237/16) am 15.06.2016 beschlossen.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 25) am 23.06.2016 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.

5. Ausgangslage

Die Stadt Ulm verfolgt im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" insbesondere die folgenden Sanierungsziele:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, Erhöhung der Wohnqualität
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des "Wengenviertels" durch Aufstockung und Neubau
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
- Stärkung der Quartiersmitte um die „Wengenkirche“, Erschließung des Blockinnenbereichs
- Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt)
- Verbesserung des Stadtbildes
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen „Sedelhöfen“ und der „Stadtmitte“ bzw. dem „Wengentor“ und der „Bahnhof-/Hirschstraße“
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung der Parksituation
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung

Als Sanierungsverfahren wurde das „Vereinfachte Verfahren“ gewählt.

6. Sachverhalt

Die Gemeinde ist bei der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Sanierungsgebiets dazu verpflichtet, diesen so zu fassen, dass sich die geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in der Gesamtschau zweckmäßig durchführen lassen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen oder bestimmter Projekte im Quartier (oder daran angrenzend) kann der Geltungsbereich daher in Absprache mit dem Regierungspräsidium bei Bedarf entsprechend angepasst werden.

Generell leitet sich die Zweckmäßigkeit des Geltungsbereichs ab aus

- in den „Vorbereitenden Untersuchungen“ festgelegten Zielen und Maßnahmen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB),
- der Organisation der Sanierungsdurchführung und
- der langfristigen Bereitstellung von Fördermitteln.

Bei der Gebietsfestlegung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke mit einbezogen werden, auf denen aktuell keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

Wird zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen die Herstellung, Erweiterung oder Veränderung der Erschließungsanlagen erforderlich, so werden diese Flächen in den Geltungsbereich des Sanierungsgebiets mit aufgenommen.

6.1 Gegenstand und Grund der Satzungsänderung

Die für das „Wengenviertel“ formulierten Sanierungsziele fokussieren sich auf einheitlich gestaltete, barrierefreie Straßenflächen und generell auf eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes. Zudem sollen der Einzelhandel und die Dienstleistungen im Gebiet gestärkt und vorangebracht werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist es erforderlich, das Sanierungsgebiet im Bereich der Keltergasse und der Sedelhofgasse um rund 3.061 m² in westliche Richtung zu erweitern. (vgl. Anlage 1).

a) Erweiterung um Teile der Keltergasse/Sedelhofgasse

Nachdem im Frühjahr 2020 die Sedelhöfe fertiggestellt sein werden (aktuell Ulms größte innerstädtische Baustelle am westlichen Rand des Wengenviertels), ist der Weg frei, die angrenzenden Erschließungsstraßen gemäß den benannten Sanierungszielen aus-/ umzubauen.

Der Umbau der Straßenflächen garantiert diesem Teil des Wengenviertels künftig nicht nur ein hohes Maß an Erreichbarkeit, sondern bindet das Großprojekt „Sedelhöfe“ (Mix aus Wohnen und Gewerbe) in den städtebaulichen Kontext ein. Dies ist auch vor dem Hintergrund, dass nach Fertigstellung der Straßenbahnlinie 2 mit Haltestelle/Umsteigemöglichkeit am nordwestlichen Entrée des Sanierungsgebiets die Menschen auf direktem Wege ins Wengenviertel gelangen sollen, von großer Bedeutung.

b) Erweiterung um private Grundstücke an der Keltergasse

Die Umgriffserweiterung betrifft auch private Grundstücke am nordwestlichen Rand des Sanierungsgebiets (schräg gegenüber dem Ulmer Theater an der Olgastraße). Hier soll im Rahmen des Sanierungsgebiets ein Neubau entstehen, welcher in angemessener Form auf diesen städtebaulich sehr bedeutsamen Ort (unweit von „Sedelhöfe“, „City-Bahnhof“ und künftigem „Theaterviertel“) reagieren muss. Außerdem gilt es, mittels einer Neubebauung/Neuordnung der Flächen die städtebaulichen Funktionen an dieser markanten Ecksituation zu stärken und auszubauen.

Bisher sind die Flächen mit einem 5-geschossigen Wohn-/Geschäftsgebäude aus den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts und einer Tiefgarage bebaut. Die Gebäude/Bauwerke befinden sich in desolatem und - vor allem in energetischer Hinsicht - schlechtem Zustand.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde vor wenigen Monaten der 7-geschossige Neubau der Ulmer Bürgerdienste eröffnet. Dieser hat hinsichtlich Architektur, Kubatur und Umgang mit dem ihn umgebenden öffentlichen Raum Signalwirkung. Speziell für Fußgänger/Radfahrer wurde eine wichtige Verbindung zwischen der stark befahrenen Olgastraße im Norden und der hierzu parallel verlaufenden Keltergasse im Süden geschaffen.

Gleichzeitig vermittelt das Gebäude der Bürgerdienste den künftigen städtebaulichen Maßstab bezogen auf weitere Neubauprojekte auf dieser Seite der Olgastraße.

7. Finanzierung

Die Umgriffserweiterung hat keine Auswirkungen auf den - mit dem städtischen Haushalt abgestimmten - Gesamtfinanzrahmen des Sanierungsgebiets.