



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	30.07.2019		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.10.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.10.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 311/19

Betreff: 2. Umgriffserweiterung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel"
- Beschluss zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" -

Anlagen: Aktueller Umgriff des Sanierungsgebiets (Anlage 1)
(Plandatum 12.04.2016)

Nach Satzungsbeschluss gültiger Umgriff des Sanierungsgebiets (Anlage 2)
(Plandatum 22.08.2019)

Satzungstext (Anlage 3)

Antrag:

Die 2. Umgriffserweiterung des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ bezogen auf Teilbereiche der Flurstücke Keltergasse (Flst. 63), Olgastraße (Flst. 287) und Sedelhofgasse (Flst. 37) als Satzung zu beschließen. Anlage 2 (zeichnerischer Teil) und Anlage 3 (textlicher Teil) sind Bestandteil der 2. Änderungssatzung.

Dirk Feil

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, LI, OB, SUB, VGV, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in der Sitzung vom 07.05.2019 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" zu erweitern und das hierzu erforderliche Verfahren auf den Weg zu bringen.

Mit Schreiben vom 13.06.2019 hat die Sanierungstreuhand daraufhin die Träger öffentlicher Belange (TÖBs) und die privaten Eigentümer entsprechend am Verfahren beteiligt.

Alle bisher verfolgten Ziele und Zwecke des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ bleiben von der 2. Satzungsänderung unberührt.

Auch künftig werden die Sanierungsmaßnahmen im „Wengenviertel“ im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, sodass 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.

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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes 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 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, auch die Zufahrtsstraße zum Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ an der Einmündung von der Olgastraße, den westlichen Teil der Keltergasse, und den westlichen Teil der Sedelhofgasse um 1918 m² zu erweitern. (vgl. Anlage 2).

Nachdem 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. Die benannten Straßen sind außerdem aufgrund intensiver Nutzung als Baustellenzufahrten immens in Mitleidenschaft gezogen.

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/Umstiegsmöglichkeit am nordwestlichen Entrée des Sanierungsgebiets, die Menschen auf direktem Wege ins „Wengenviertel“ gelangen sollen, von großer Bedeutung.

6. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Ursprünglich sollten die folgenden Flächen Bestandteil des Sanierungsgebietes werden: 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).

a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die folgenden Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren ihre Stellungnahme abgegeben: Deutsche Telekom, ENBW GmbH, FUG Ulm, Handwerkskammer Ulm, Industrie- und Handelskammer Ulm, Polizeipräsidium Ulm, Regierungspräsidium Stuttgart/ Kampfmittelbeseitigungsdienst BW, Regierungspräsidium Stuttgart/ Landesamt für Denkmalpflege BW, Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz), Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 45 (Straßenbau Mitte), Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 53/1 (Landesbetrieb Gewässer), Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 56 (Naturschutz und Landschaftspflege), Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW, SWU Netze GmbH, Stadt Ulm (SUBV, VGV, FW), und Terranets BW GmbH

Ergebnis:

Die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange tangieren das Verfahren zur 2. Umgriffserweiterung nicht.

Beteiligung der Privateigentümer an den Liegenschaften Olgastraße 62 + 64

Im Rahmen einer Eigentümerversammlung am 24.07.2019 haben Vertreter der städtischen Liegenschaftsabteilung und der Sanierungstreuhand intensiv mit der WEG über die geplante Umgriffserweiterung und deren Auswirkung auf ihr Privateigentum diskutiert.

Bisher ist der Bereich mit einem 5-geschossigen Wohn-/Geschäftsgebäude aus den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, einer Tiefgarage (städtisch) und einem leerstehenden Bürogebäude (städtisch) bebaut.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets könnte an dieser Stelle 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.

Ergebnis

Zum jetzigen Zeitpunkt möchte die WEG nicht Bestandteil der Umgriffserweiterung sein, sondern sich zunächst juristisch beraten lassen und die Ergebnisse einer bei der städtischen PEG beauftragten Machbarkeitsstudie abwarten.

Da das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ aktuell 2022 endet (mit Option auf Verlängerung bis 2024) kann der Bereich problemlos und einvernehmlich auch zu einem späteren Zeitpunkt Bestandteil des Sanierungsgebiets werden.

Die Flurstücke 119, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 119/5 sind daher aktuell nicht mehr Gegenstand der Änderungssatzung. Der Lageplan (vgl. Anlage 2) wurde entsprechend angepasst.

7. Finanzierung

Die Umgriffserweiterung tangiert den mit dem städtischen Haushalt abgestimmten Gesamtförderrahmen in Höhe von 5,2 Mio. Euro nicht.