



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	20.12.2021		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.02.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 007/22

---

**Betreff:** Förmliche Erweiterung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" mit Fortschreibung des Rahmenplans  
- Einleitung des Verfahrens zur 4. Satzungsänderung -

**Anlagen:** Lageplan mit Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets und der geplanten Erweiterungsfläche (Anlage 1)

Fortschreibung Rahmenplan (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Wengenviertel" zuzustimmen (4. Satzungsänderung).
2. Die Fortschreibung des - dem Sanierungsgebiet "Wengenviertel" zugrundeliegenden -Rahmenplans im Bereich Keltergasse/Olgastraße zur Kenntnis zu nehmen (Anlage 2).

Dirk Feil

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" soll um die Flurstücke:

- 119/1, Tiefgarage, Eigentum Stadt Ulm
- 119/2, Privateigentum mit 6 Teileigentümern
- 119/3, Privateigentum mit 2 Teileigentümern
- 119/4, Grundstück in Privatbesitz, Gebäudeeigentümer Stadt Ulm
- 119/5, Eigentum Stadt Ulm

erweitert werden. Die Erweiterungsfläche beträgt circa 1.145 qm.

Maßgebend für die künftige Abgrenzung ist der Lageplan (vgl. hierzu auch Anlage 1).

Die Träger öffentlicher Belange und die Privateigentümer\*innen werden im Verfahren entsprechend beteiligt.

Die Sanierungsmaßnahmen im "Wengenviertel" werden auch weiterhin im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, sodass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen bleiben. Die Vorschriften des §§ 144, 145 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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasst nach der 3. Satzungsänderung folgende Grundstücke mit Flurstücknummern 37, 60/1, 60/2, 62, 62/1, 62/2, 62/3, 63, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 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; Teile von Flurstücknummern 60, 104/1, 104/2, 107/7, 117, 117/2, 126/5, 137, 143, 285 und 287 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Erst nach durchlaufenem Verfahren zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs mit Beschlussfassung und Bekanntmachung der 4. Satzungsänderung wird der Geltungsbereich um folgende Flurstücke:

119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 119/5 ergänzt.

#### 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.
- Die Satzung zur 2. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Wengenviertel" mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und Einmündung Olgastraße (Teil von Flurstücknummer 287) und der Sedelhofgasse (Teilfläche von Flurstück 37) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 311/19) am 2016 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) öffentliche Bekanntmachungen am 06.11.2019 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 3. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Wengenviertel" mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich der Wengengasse (südliche Teilfläche von Flurstück 60) wurde in der Sitzung des Gemeinderats GD 352/20) am 19.11.2020 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 04.02.2021 und trat 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 den „Sedelhöfen“ und der „Stadtmitte“ bzw. dem „Wengentor“ und der Bahnhofstraße/Hirschstraße
- Stärkung des Fußgänger\*innen- und Radfahrer\*innenverkehrs
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung der Parksituation
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung

Als Sanierungsverfahren wurde das „Vereinfachte Verfahren“ festgesetzt.

## 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 bestimmter Projekte im Quartier (oder daran angrenzend) kann der Geltungsbereich daher in Absprache mit dem Regierungspräsidium bei Bedarf entsprechend angepasst werden. Diese Vorabsprachen wurden bereits getroffen.

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 Entwicklungen, jedoch Missstände vorliegen.

Gleich zu Beginn des Sanierungsgebiets hat die Stadtverwaltung für das Wengenviertel einen städtebaulichen Rahmenplan erstellt. Dieses informelle Planungsinstrument ist eine wertvolle Hilfe, wenn es darum geht, Entwicklungspotenziale auszuloten und Perspektiven für zukünftige Nutzungen in groben Zügen darzustellen (vgl. hierzu Anlage 2). Der Rahmenplan wird daher im Zuge der Gebietserweiterung ebenfalls mit angepasst.

### 6.1 Gegenstand und Grund der Satzungsänderung

Die städtischen Liegenschaften an der Keltergasse müssen aufgrund schwerer baulicher Mängel zwingend rückgebaut werden. Die angedachte Umgriffserweiterung bietet die Möglichkeit einer Förderung der Abbruchmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung.

Auch die Eigentümer\*innen der westlich hieran angrenzenden Gebäude (Privatbesitz) erhalten die große Chance auf Sanierung bzw. Neubau ihrer Liegenschaften auf Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenplans (vgl. hierzu Anlage 2).

Die benachbarten „Sedelhöfe“ und der Neubau der Bürgerdienste bestimmen hierbei Höhe und Kubatur der künftigen Gebäude.

Der Abbruch der städtischen Liegenschaften, ist, aufgrund der baulichen Mängel und der Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung, geplant im Jahr 2022/23 umzusetzen.

## 7. Finanzierung

Die förmliche Erweiterung des Geltungsbereichs (Umgriffserweiterung) hat Auswirkungen auf den Gesamtfinanzrahmen des Sanierungsgebiets, der mit dem städtischen Haushalt abgestimmt ist.