



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	14.06.2024		
Geschäftszeichen	SUB III		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.07.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.07.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 262/24

Betreff: Vorkaufsrecht Olgastr.-Neithardtstr.-Schaffnerstr.-Keplerstr.
- Fortgeltungsbeschluss -

Anlagen: Satzungstext, aktualisierte Fassung (Anlage 1)
Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Anlage 2)
der Satzung vom 02.10.1985, in Kraft getreten am 30.01.1986

Antrag:

Die Fortgeltung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Olgastraße-Neithardtstraße-Schaffnerstraße-Keplerstraße vom 02.10.1985, in Kraft getreten am 30. Januar 1986, im Wege eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB in der als Anlage 1 beiliegenden Textfassung zu beschließen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Für das Gebiet zwischen Olgastraße, Neithardtstraße, Schaffnerstraße und Keplerstraße besteht seit 1986 eine Vorkaufssatzung mit dem Ziel einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich. Zwischenzeitlich wurden die damit verbundenen städtebaulichen Ziele in wesentlichen Teilen erreicht. Lediglich das Eckgrundstück Olgastraße/Keplerstraße konnte bislang nicht einer Neuentwicklung zugeführt werden; hier besteht nach wie vor ein erheblicher städtebaulicher Missstand.

2. Ausgangslage

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat am 2. Oktober 1985 (Übersichtsplan mit Datum vom 13.08.1985, s. Anlage 3) eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Bundesbaugesetz für das Gebiet zwischen Olgastraße, Neithardtstraße, Schaffnerstraße und Keplerstraße beschlossen (in Kraft getreten am 30. Januar 1986). Anlass für die Satzung war eine erforderliche Bodenneuordnung bzw. Bodenbevorratung zur Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich.

Seither hat das Areal eine grundlegende städtebauliche Neuordnung erfahren:

- Die Carl-Ebner-Straße wurde als neue Erschließungsstraße in den Baublock eingefügt.
- Entlang der Schaffnerstraße wurde ein fünfgeschossiges Wohngebäude errichtet.
- Großflächige Parkplätze wurden aufgelöst und durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft UWS in Blockrandbauweise an Kepler- und Carl-Ebner-Straße überbaut.
- Einzelgrundstücke zwischen Olgastraße und Carl-Ebner-Straße wurden zusammengeführt und einer Neuentwicklung durch die Neue Pressegesellschaft zugeführt (in Bau).

Der Satzungszweck, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers mittels Bodenbevorratung und Bodenneuordnung voranzubringen, konnte also im überwiegenden Teil des Satzungsumgriffs erreicht werden.

Allerdings ist es bislang nicht gelungen, das markante Eckgrundstück Flst. Nr 433, Ecke Olgastraße/Keplerstraße ebenfalls der mit dem Satzungszweck verfolgten geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Quartiers ebenso wie die anderen Grundstücke zuzuführen. An dieser Stelle besteht nach wie vor eine Tankstelle. Diese entspricht weder mit Blick auf die stadträumliche Wirksamkeit noch auf die Eignung der vorhandenen Nutzungen den seit ihrem Inkrafttreten mit der Satzung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen.

Die mit der Satzung vom 02.10.1985 (in Kraft getreten am 30.01.1986) langfristig angelegte Bodenvorratspolitik der Stadt Ulm zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in diesem Bereich bedarf auch weiterhin einer Absicherung durch die bestehende Vorkaufssatzung, wie die nachfolgenden Ausführungen aufzeigen. Angestrebt wird eine Vollendung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung auch im restlichen Bereich des Eckgrundstücks Flst. Nr. 433, Ecke Olgastraße/Keplerstraße. Vor diesem Hintergrund soll mittels des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB die Satzung weiterhin gelten. Etwaige Mängel an der Satzung sollen durch diese Beschlussfassung und die öffentliche Bekanntmachung des Satzungstextes in der Fassung gemäß Anlage 1 rückwirkend beseitigt werden. Die Satzung vom 02.10.1985 wird durch diesen Beschluss nicht aufgehoben; sie gilt weiterhin.

3. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich für die Vorkaufssatzung befindet sich in der nördlichen Innenstadt Ulms am Rande der sog. Neustadt. Die Olgastraße war um 1900 eine vornehme Adresse. Villen angesehener Unternehmer, großzügige Geschößwohnungsbauten und öffentliche Bauten hatten hier ihren Standort. Aus dieser Zeit stammen z. B. das Haus Wieland, in dem sich heute die Südwestpresse befindet, die ehemalige Reichsbankfiliale und Gewerbebank, heute Volksbank, das Landgericht und die St. Georgskirche. Zwischen dem Hauptbahnhof und der Keplerstraße war die Olgastraße mit viel öffentlichem Grün sowie privaten Gärten großzügig als Boulevard gestaltet.

Die Zerstörungen des 2. Weltkriegs haben die Situation stark verändert. Die Bausubstanz ist heute sehr heterogen, der Straßenverkehr dominiert. Zudem weist die Randbebauung der Olgastraße gerade an ihrer Nordseite eine Reihe von Baulücken bzw. wenig qualitätsvollen Baustrukturen auf, die einer dem prominenten Standort angemessenen städtebaulichen Neuentwicklung bedürfen. Langfristig soll wieder ein geschlossenes Stadtbild in Anlehnung an die gründerzeitliche Stadtanlage entstehen.

Der Geltungsbereich für diese Vorkaufssatzung befindet sich zwischen Olgastraße, Keplerstraße und Carl-Ebner-Straße. Schräg gegenüber befindet sich die Einmündung des Hafensbad, ein wichtiger Anknüpfungspunkt zwischen Neustadt und Altstadt. Die Olgastraße ist Teil des Ulmer Altstadtrings und weist an ihren Rändern eine Mischung aus gewerblicher Nutzung, Verwaltung, Gastronomie und Wohnen auf. Gegenüberliegend an der Keplerstraße befindet sich eine Sporthalle des Kepler- bzw. Humboldt-Gymnasiums. In der ruhigeren Carl-Ebner-Straße finden sich v.a. Wohnnutzung und künftig auch Büros. In Richtung der Innenstadt dominiert gemischte Nutzung aus Ladengeschäften, Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Wohnnutzung.

Auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs selbst befindet sich seit Jahrzehnten eine Tankstelle.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Als Teil des historischen Altstadtrings trennt die Olgastraße die Ulmer Altstadt von der sog. Neustadt. Die Neustadt ist eine Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts und folgt den zeittypischen Ordnungsstrukturen der Blockrandbebauung. Der Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung befindet sich unmittelbar an der Olgastraße und ist somit ein Baustein innerhalb des südlichen Quartiersrand der Neustadt.

Die Zerstörungen des 2. Weltkriegs haben an der Olgastraße Lücken bzw. vom städtebaulichen Ordnungsprinzip abweichende Bauweisen hinterlassen. Seit vielen Jahren verfolgt die Stadt das städtebauliche Ziel, den Blockrand entlang der Olgastraße aufzuwerten bzw. wiederherzustellen. So hat sie bereits im Jahr 2007 eine Vorkaufsrechtssatzung für das Theaterviertel erlassen u.a. mit dem Ziel, die unbebauten Grundstücke zwischen Post und Theater einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Sie hat an der Ecke Olga-/Karl-Scheffold-Straße ein markantes Gebäude für eine Stapel-Sporthalle errichtet. Sie hat im Jahr 2013 Planungsrecht für einen Erweiterungsbau der Staatsanwaltschaft geschaffen (2. BA noch ausstehend). Als jüngstes Beispiel in dieser Reihe hat sie im Jahr 2022 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein neues Pressehaus an der Olgastraße in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs erlassen (derzeit in Bau).

Das Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung markiert die Blockecke Olga-/Keplerstraße. An der Einmündung der Keplerstraße endet der repräsentativ erweiterte und von Grünanlagen gesäumte Abschnitt der Olgastraße. Von hier an verengt sich der Straßenraum; die entlang des Hafensbads einrückende Bebauung markiert einen wichtigen Zugang in die Altstadt.

Die Nutzung bzw. Bebauung des fraglichen Grundstücks innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs werden dieser besonderen Lage im Stadtgebiet nicht gerecht. Die vorhandene Tankstelle kann die dem Grundstück zufallende städtebauliche Bedeutung nicht erfüllen. Die Bebauung ist lediglich eingeschossig und weicht maximal von den raumgebenden Straßenrändern zurück. Aus den spezifischen betrieblichen Anforderungen heraus erscheint die Tankstelle auch für die Zukunft mit der angestrebten städtebaulich markanten Bebauung in Blockrandlage kaum vereinbar. Ferner birgt die Tankstelle erhebliches Störpotenzial für die vorhandene bzw. weiter zu stärkende innerstädtische Nutzungsmischung im Quartier.

Auch im Falle einer Aufgabe der vorhandenen Nutzung bliebe die Versorgung mit Tankstellen gesichert. In kurzer Entfernung zum Standort Olgastraße gibt es weitere Tankstellen (z.B. Karlstraße, Heidenheimer Straße). Darüber hinaus befindet sich an allen wesentlichen Ausfallstraßen der Stadt jeweils mindestens eine Tankstelle. Solche dezentralen Standorte haben in der Regel ein wesentlich geringeres Störpotenzial als der prominente Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt.

Der aktuellen Neubebauung des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücks (Neues Medienhaus) ging ein konkurrierendes Planungsverfahren voraus. In Vorbereitung des Verfahrens hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt städtebauliche Rahmenbedingungen für die Neubebauung des Areals definiert (vgl. GD 435/20). Diese umfassten auch das fragliche Eckgrundstück Olga-/Keplerstraße im Sinne eines Ideenteils. Zielsetzung ist die Vervollständigung des Baublocks im Zuge eines zeitlich nachgeordneten Projekts. Diese städtebauliche Antwort entspricht den städtebaulichen Zielen, die bereits 2010 im Innenstadtkonzept für diesen Bereich erarbeitet wurden.

Vor diesem Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, den Baublock an seiner stadträumlich prägnanten Südwest-Ecke mit einem den Straßenraum fassenden, markanten Gebäude für innenstadttypische Nutzungen (z.B. Verwaltung, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen) in einer der bestehenden Umgebungsbebauung angepassten Höhe zu schließen.

5. Beschlussfassung

Die Verwaltung schlägt vor, aus den oben genannten Gründen die Fortgeltung der vorhandenen Satzung im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB in der Textfassung gemäß der Anlage 1 zu beschließen. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich Olgastraße-Neithardtstraße-Schaffnerstraße-Keplerstraße vom 02.10.1985, in Kraft getreten am 30. Januar 1986 wird mit dieser Beschlussfassung nicht aufgehoben. Sie gilt weiterhin seit ihrem Inkrafttreten 1986 kontinuierlich fort. Etwaige Mängel an der Satzung werden durch dieses Verfahren rückwirkend beseitigt.

Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass wie bisher auch weiterhin innerhalb ihres Geltungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen erfolgen kann.

6. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch Satzung über ein besonderes Vorkaufsrechtsrecht nach § 25 BauGB keine Kosten.