



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.06.2024		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.07.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.07.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 244/24

Betreff: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich "Stifterweg"
- Fortgeltungsbeschluss -

Anlagen: Satzungstext (Anlage 1)
Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Anlage 2)
der Satzung vom 22.03.1995, in Kraft getreten am 23.03.1995

Antrag:

Die Fortgeltung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Viertelzentrum "Stifterweg" am Eselsberg vom 22.02.1995, in Kraft getreten am 23. März 1995 im Wege eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB in der, in der 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

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat am 22.02.1995 für das Stadtteilzentrum Stifterweg ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die trotz der verstrichenen Zeit weiterhin bestehende Bedeutung des Ladenzentrums bis in die heutige Zeit hinein wird durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im städtischen Zentrenkonzept von 2013 verdeutlicht. Das Zentrum weist weiterhin städtebauliche und gestalterische Defizite auf und eine übergeordnete, städtebauliche Neuordnung ist weiterhin anzustreben. Zur Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen soll die Fortgeltung Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf Grundlage weiter fortentwickelter, städtebaulicher Zielsetzungen beschlossen werden.

2. Geltungsbereich

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der zeichnerischen Darstellung zur Vorkaufsrechtssatzung vom 22.03.1995, in Kraft getreten am 23.03.1995 dargestellt (vgl. Anlage 2).

3. Anlass und Ausgangslage

Das Ladenzentrum Stifterweg am alten Eselsberg ist im städtischen Zentrenkonzept von 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch das Zentrum wohnortnah sichergestellt.

Das bauliche Konzept des Einkaufszentrums stammt aus den 1950er Jahren und umfasst kleine, für die Zeit des Wiederaufbaus typische Einzelhandelsflächen. Diese kleinteiligen Flächen entsprechen nicht dem aktuellen Standard von Einzelhandels- und Gewerbeangeboten und es besteht die Gefahr von Leerständen sowie Qualitäts- und Funktionsverlusten. Durch beispielsweise die Etablierung des Ulmer Wochenmarktes wurden Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums und Verbesserung der Versorgungssituation umgesetzt. Dennoch bestehen städtebauliche und architektonische Defizite, die Bausubstanz ist veraltet und bestehende Nutzungen wie die Stadtteilbibliothek haben einen größeren Flächenbedarf. Einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des Zentrums stehen jedoch zersplitterte Eigentumsverhältnisse entgegen.

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat am 22.02.1995 für das Stadtteilzentrum Stifterweg ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Auf dieser Grundlage konnten seitens der Verwaltung bereits Grundstücke erworben werden. Zur Erreichung des Satzungszwecks ist der Erwerb weiterer Grundstücke erforderlich.

Die Stadt Ulm beabsichtigt weiterhin, dem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt entgegenzuwirken und die Attraktivität des Nahversorgungszentrums zu steigern. Zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit den nachfolgend formulierten Zielsetzungen ist die Fortgeltung der Satzung mittels des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB elementar. Etwaige Mängel der am 22.02.1995 beschlossenen Satzung sollen auf diese Weise auch geheilt werden. Dieser Beschluss gilt daher rückwirkend zum Inkrafttreten der am 22.05.1995 beschlossenen Satzung.

4. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich für die Vorkaufssatzung befindet sich am Ulmer Eselsberg. Das Ladenzentrum Stifterweg ist im städtischen Zentrenkonzept von 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch das Zentrum wohnortnah für die Bewohnerinnen und Bewohner des alten Eselsbergs sichergestellt.

Der Geltungsbereich für diese Vorkaufssatzung befindet sich zwischen Stifterweg, Trollingerweg und Burgunderweg. Der Stifterweg verbindet die beiden Haupterschließungsachsen des alten Eselsbergs, den Weinbergweg und den Mähringer Weg miteinander. Das Ladenzentrum wird eingeschlossen von Wohnbebauung und dient mit der gut eingebundenen Lage im Stadtgebiet sowie der guten Erreichbarkeit der Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner des alten Eselsbergs.

Innerhalb des Geltungsbereich befinden sich verschiedene, einem Ladenzentrum entsprechende Nutzungen wie Einzelhandelsflächen, Bäckereien, Banken, Apotheke, Metzger, usw. sowie die Stadtteilbibliothek Eselsberg. Auch der Ulmer Wochenmarkt findet im Ladenzentrum statt. Neben der Relevanz als zentraler Versorgungsbereich, ist das Ladenzentrum fester Bestandteil des Soziallebens am alten Eselsberg und wird als Treffpunkt und Ort für Veranstaltungen und Festivitäten genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

Das Ladenzentrum Stifterweg kann der festgeschriebenen Funktion als zentraler Versorgungsbereich vor dem Hintergrund der baulichen Gegebenheiten nur eingeschränkt nachkommen. Aufgrund der gut angebundenen Lage und der zu erfüllenden Versorgungsfunktion ist weiterhin beabsichtigt eine städtebauliche Neuordnung umzusetzen und dem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt entgegenzuwirken sowie die Attraktivität des Ladenzentrums zu steigern.

Vor diesem Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, eine gemischt genutzte Entwicklung mit öffentlichkeitswirksamen und der Versorgung dienenden Einzelhandels-, Gewerbe-, Büro- und Infrastrukturflächen in den Erdgeschossen und einer ergänzenden Wohnnutzung in den Obergeschossen mit einer verträglichen Dichte umzusetzen. Auf Grundlage der folgenden städtebaulichen Zielsetzungen beabsichtigt die Stadtverwaltung einen Rahmenplan für die Entwicklung des Stadtteilzentrums zu erarbeiten:

- Steigerung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums
- Stärkung und Zusammenführung der sozialen Funktionen
- Aufwertung des öffentlichen Raums und Entwicklung eines zukunftsfähigen Zentrums durch Neubau und ggf. Sanierung bestehender Gebäude
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, Schaffung von Stellplätzen für Besucher
- Etablierung eines Frequenzbringers ggf. durch Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung zum bereits ansässigen Vollsortimenter
- Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung
- Verdichtung und Wohnraumschaffung

6. 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 für das Viertelzentrum Stifterweg vom 22.02.1995, in Kraft getreten am 23. März 1995 wird mit dieser Beschlussfassung nicht aufgehoben. Sie gilt weiterhin seit ihrem Inkrafttreten 1995 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.

7. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch Satzung über ein besonderes Vorkaufsrechtsrecht nach § 25 BauGB im Bereich des Ladenzentrums Stifterweg keine Kosten.