

Zur Sitzung des Gemeinderates am 23.06.2010

Anlass:

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.05.2010 die zum Bebauungsplanentwurf "Marchtalerstraße - Sicherweg - Regerweg" während der öffentlichen Auslegung fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen behandelt, und den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan vom 08.03.2010 als Satzung zu erlassen und die Begründung vom 08.03.2010 hierzu festzulegen.

Mit Schreiben vom 06.05.2010 an die Mitglieder des Gemeinderates (s. Anlage 6.1 - Schreiben an Frau Stadträtin Kühne) bat die Aldi GmbH & Co. KG das Verfahren zur Umwidmung in ein Wohngebiet zu stoppen. Das Schreiben lag der Verwaltung zur Sitzung des Fachbereichsausschusses vor und der Leiter der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht, Herr Jescheck und Herr Bürgermeister Wetzig konnten im Sachvortrag bereits dazu Stellung nehmen. Es wurde vereinbart das Schreiben der Aldi GmbH & Co. KG mit einer Stellungnahme der Verwaltung zum Satzungsbeschluss dem Gemeinderat vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche auf dem nach der Verlagerung der Schwabengarage frei gewordenen Areal ist das von Verwaltung, Gemeinderat und dem bisherigen Grundstückseigentümer, der SG Holding AG & Co. KG, verfolgte städtebauliche Ziel. Nicht zuletzt erspart dies Flächenverbrauch an anderer Stelle.

1. Um Ideen für die Neuordnung des Firmenareals Marchtalerstraße 23 zu erhalten, führte der Grundstückseigentümer SG Holding AG & Co. KG unter Mitwirkung der Stadt Ulm im Jahre 2005 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb in Form eines beschränkt offenen Realisierungs-wettbewerbes mit vorgeschaltetem Bewerber- und Auswahlverfahren durch. Der Siegerentwurf fand auch 2005 im Zusammenhang mit der Wohnungsbaudebatte die Zustimmung des Gemeinderates.
Es war vorgesehen, nach Abschluss der Verlagerung der Schwabengarage einen Käufer für das Grundstück zu finden und das konkretisierte Projekt umzusetzen. Daher fanden zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ulm Grunderwerbsverhandlungen statt - jedoch ohne Ergebnis.
2. Mit Kaufvertrag vom 24.09.2009 verkaufte die SG Holding AG & Co. KG das Grundstück Flst. Nr. 799/1 an die ALDI GmbH & Co. KG. Am 21.10.2009 stellte diese einen Bauantrag. Beantragt ist der Neubau eines ALDI SB-Ladens mit einer Gesamtnutzfläche von 1568 m², einer Verkaufsfläche von 864 m², 127 Stellplätzen, sowie die Erstellung eines Werbepylons und Anbringung von 2 Werbelogos an den Gebäudegiebeln.
Das Vorhaben der Aldi GmbH & Co. KG soll aus Sicht der Stadt Ulm aus mehreren Gründen nicht realisiert werden:
 - Die Flächen der ehemaligen Schwabengarage sind als innenstadtnahe Wohnbauentwicklungs-fläche vorgesehen. Der beantragte SB-Laden widerspricht dieser Intention.
 - Der unmittelbar an das Areal angrenzende Bereich ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Verträglichkeit der Nutzungen ist bei einem SB-Laden nicht gewährleistet.

- Im Zentrenkonzept der Stadt Ulm ist der Bereich nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen.
 - Die Erschließung über Karlstraße (sie soll zukünftig zurückgebaut werden) und Marchtalerstraße ist zur Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs ungeeignet und nicht ausreichend dimensioniert.
 - Es sind Konflikte mit der an der Zufahrt gelegenen Rettungswache des DRK zu erwarten.
3. Die mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Konflikte wurden mehrfach mit dem Antragsteller der ALDI GmbH & Co. KG erörtert, und am 27.10.2009 empfohlen, den Bauantrag zurückzuziehen. Hierzu bestand beim Antragsteller, trotz einer Rücktrittsklausel im Kaufvertrag, keine Bereitschaft. Daher wurde zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“ aufgestellt, und der Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG für 12 Monate zurückgestellt.
4. Wie in der Sitzung des FBA am 11.05.2010 erläutert, hat der Antragsteller keinen Rechtsanspruch auf eine Genehmigung auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Silcherweg - Regerweg - Marchtaler-Straße" (Plan Nr. 114 / 17, genehmigt 25.07.1963). Auf § 141 der Niederschrift vom 11.05.2010 wird verwiesen.
Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit hat, da die in § 42 Abs. 3 BauGB genannte Frist von 7 Jahren bereits abgelaufen ist und das Grundstück aktuell nicht gewerblich genutzt wird, die Möglichkeit ohne Entschädigungspflicht einen neuen Bebauungsplan aufzustellen bzw. den rechtswirksamen Bebauungsplan zu ändern. Aufgrund der auch dem Antragsteller bekannten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung und deren Unterstützung durch die Stellungnahmen der Gemeinderatsfraktionen hat er auch keinen Vertrauensschutz in Bezug auf die Festsetzungen des "alten" Bebauungsplanes.

Fazit:

Vor diesem Hintergrund wird beantragt, den Beschluss des FBA vom 11.05. zu bestätigen, die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln, und den Bebauungsplan „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“ der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 08.03.2010 als Satzung zu erlassen und die Begründung vom 08.03.2010 hierzu festzulegen.