



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	13.10.2011		
Geschäftszeichen	SUB - SAN		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.11.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 381/11

Betreff: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Dichterviertel"

Anlagen:

1	Satzungsentwurf	(Anlage 1)
1	Lageplan	(Anlage 2)
1	Rahmenplan	(Anlage 3)

Antrag:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" nach dem in Anlage 1 beiliegenden Satzungsentwurf mit Lageplan vom 12. Oktober 2011 zu beschließen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,OB	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Vorbemerkung

Die Sanierung in der Weststadt ist im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“ im Jahre 2010 ausgelaufen und abgerechnet worden. Das dazu notwendige Satzungsgebiet lief unter der Bezeichnung „Weststadt-Soziale Stadt“. Das Sanierungsgebiet „Weststadt-Soziale Stadt“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2007 um das „Dichterviertel“ erweitert (3. Erweiterung, GD 550/07).

Damit die Sanierung im Dichterviertel in einem anderen Städtebauförderungsprogramm (Landessanierungsprogramm), mit einem anderen Gebietsumgriff und einem programmneutralen Gebietsnamen (Dichterviertel) fortgeführt werden kann, ist es empfehlenswert, die Satzung „Weststadt-Soziale Stadt“ formal aufzuheben und in einem weiteren Schritt eine neue Satzung für das neue Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ zu erlassen.

Das neue Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ umfasst im Wesentlichen die Grundstücke, um die das damalige Sanierungsgebiet „Weststadt-Soziale Stadt“ erweitert wurde, verringert um das sog. Daiber-Areal an der Ehinger Straße, den Bahnhofssteg, das Grundstück des Oberlin-Hauses und die Straßenflächen der B10.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Dichterviertel"

Mit Bescheid vom 02.03.2011 des RP Tübingen wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Dichterviertel“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Das Gebiet „Dichterviertel“ ist durch Satzungsbeschluss gem. § 142 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

1. Nachweis der städtebaulichen Missstände

Im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahre 2007 zur 3. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Weststadt-Soziale Stadt“ um das Dichterviertel erfasste die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht in einer umfangreichen Untersuchung die städtebaulichen Missstände im Dichterviertel und leitete daraus ein Handlungskonzept ab (s.a. GD 366/06).

Die städtebaulichen Missstände von damals konnten inzwischen nicht beseitigt werden; sie bestehen fort.

Im Einzelnen sind insbesondere folgende Missstände zu nennen:

- fehlen einer identitätsstiftenden Gebietsmitte
- mangelhafte Vernetzung des Gebietes, sowohl mit dem angrenzenden Stadtgefüge und den außerhalb von ihm liegenden Einrichtungen als auch lückenhafte Verknüpfung der Quartiere innerhalb des Gebietes miteinander
- hohe Lärmbeeinträchtigungen durch Fahrverkehr und Bahnbetrieb in den Randbereichen
- Verkehrsprobleme
- zum Teil schlechte, auch leer stehende Bausubstanz und Mängel in der Ausstattung
- nebeneinander unverträglicher Nutzungen (Gemengelagen)

- hoher Versiegelungsgrad und Defizit an öffentlichen und privaten Grünflächen
- mangelhafte Begrünung und Erlebbarkeit der Blauuferzonen
- nicht standortgerecht genutzte Grundstücke
- ungünstige Grundstückszuschnitte
- gestalterische Mängel
- ökonomische, ökologische, soziale Defizite.

2. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse

Zur Behebung der geschilderten städtebaulichen Missstände ist es notwendig, mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Dies kann nur in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschehen.

Im öffentlichen Interesse sind dabei u. a.:

- die Vernetzung des Gebietes mit dem umliegenden Gefüge, insbesondere der Innenstadt
- die Infrastruktur wird ausgebaut, verbessert und rentabel ausgenutzt
- ein sparsamer Landverbrauch
- neue Wohnungen werden geschaffen und alte erhalten
- die Bewohner wandern nicht ab
- die Situation der Umwelt und das Wohnumfeld werden verbessert
- das Ortsbild wird attraktiv
- Verkehrsprobleme werden gelöst
- die Bedingungen für Handel und Gewerbe werden verbessert.

3. Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Januar 2007 innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen zur 3. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Weststadt-Soziale Stadt“ um das Dichterviertel gehört.

26 Institutionen gaben damals ihre Stellungnahme ab. Im Wesentlichen wurden Anregungen für das weitere Vorgehen geäußert oder auch direkt Empfehlungen ausgesprochen (s.a. GD 550/07). Da das Gebiet sich nicht grundlegend geändert hat, können die Stellungnahmen als weiterhin gültig betrachtet werden. Wie in der Vergangenheit werden die Stellungnahmen in das weitere Handeln einbezogen.

Die Betroffenen sind ab 2007 und in den Folgejahren bis 2010 umfangreich beteiligt worden. Werden die Stellungnahmen der Eigentümer im Gebiet und die Teilnahmebereitschaft der Bürger in den letzten Jahren betrachtet, ist die Mitwirkungsbereitschaft insgesamt als hoch einzuschätzen.

4. Sanierungsziele / Rahmenplan / Geplante Maßnahmen

Bei der Beschlussfassung im Gemeinderat zur 3. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Weststadt-Soziale Stadt“ um das Dichterviertel wurden Sanierungsziele formuliert (GD 550/07), die weiterhin zutreffend und gültig sind. Zur Information werden die für die jetzige Entwicklung des Gebietes wesentlichen Ziele aufgeführt:

- das nördliche Dichterviertel städtebaulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung umzubauen
- das Untersuchungsgebiet mit den angrenzenden Stadtquartieren besser zu verknüpfen
- die Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes zu optimieren
- das Freiflächenangebot deutlich zu verbessern, indem die öffentlichen und privaten Grünflächen ergänzt und verknüpft werden

- die beiden Blauarme und ihre Uferzonen erlebbar und erreichbar zu machen
- die öffentlichen Räume, insbesondere die Schillerstraße aufzuwerten
- einen wirksamen Lärmschutz entlang der B10 zu schaffen.

Die Realisierung der Sanierungsziele erfolgt über konkrete Maßnahmen wie z.B. Rückbau von Gebäuden und Neubebauung, Neuanlage von Fuß- und Radwegen, Ufergestaltung der Großen Blau u.ä.. Diese Maßnahmen sind gesammelt in einem Rahmenplan dargestellt.

Die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wurden am 11.05.2011 im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen (GD 119/11). Zur Information wird der Rahmenplan beigefügt (Anlage 3).

5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ ist so abgegrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (Anlage 2).

Durch den gezielten Einsatz der begrenzten Fördermittel soll die Umstrukturierung von momentan noch gewerblich geprägten Flächen im nördlichen Bereich zu überwiegend wohnlich genutzten Flächen angegangen werden.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Besonderheiten der städtebaulichen Sanierung ist bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens grundsätzlich von der Erforderlichkeit der sanierungsrechtlichen Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 BauGB) auszugehen; sie gibt der Stadt im Einzelfall die Möglichkeit der Informationsgewinnung und Steuerung der Sanierung.

Wie aus dem Maßnahmenplan ersichtlich, steht im Vordergrund der Sanierung im südlichen Teil die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes und im nördlichen Teil eine liegenschaftliche und städtebauliche Neuordnung. Bodenordnungen oder Freilegungen sind deshalb überwiegend im nördlichen Teil notwendig. Grunderwerb durch die Stadt Ulm für öffentliche Zwecke ist nur in geringem Umfang vorgesehen.

Das Bestreben der Stadt im Sanierungsgebiet wird zunächst darauf ausgerichtet sein im südlichen Teil das vorhandene Entwicklungs- und Erneuerungspotential zu wecken und zu steuern. Im nördlichen Teil steht bei der Stadt Ulm der Grunderwerb im Vordergrund, um die Voraussetzungen für eine Neuordnung zu schaffen; die Grundstücke werden nach Baureifmachung und Arrondierung wieder privatisiert.

Soweit sich bei unmittelbar betroffenen Grundstücken entgegen dem derzeitigen Erkenntnisstand tatsächlich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, will die Stadt diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen bei Ordnungsmaßnahmen berücksichtigen. Ebenso kann die Stadt beim Verkauf erworbener Grundstücke eine evtl. eingetretene sanierungsbedingte Wertsteigerung berücksichtigen.

Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken, das gesamte Sanierungsgebiet betreffend, insgesamt keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen könnten, sind überwiegend nur im nördlichen Teil vorgesehen.

Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes (§§152 ff BauGB wie z.B. Kaufpreisprüfung, Ausgleichsbetrag) sind deshalb für die Durchführung der Sanierung nicht

erforderlich und die Durchführung der Sanierung wird hierdurch voraussichtlich nicht erschwert.

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind verschiedene Maßnahmen wie z.B. Ordnungs- und Baumaßnahmen förderfähig. Es gelten die jeweils gültigen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (StBauFR).

Unter Berücksichtigung dieser Förderrichtlinien und den geplanten Maßnahmen wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.05.2011 beschlossen wurde (GD 119/11).

Für den Zeitraum 2011 - 2019 wird von einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 10 Mio. € ausgegangen (davon Finanzhilfen in Höhe von 6 Mio. € und Kofinanzierungsmittel der Stadt in Höhe von 4 Mio. €). Von der Bewilligungsbehörde wurden für das „Dichterviertel“ bisher 800.000 € Finanzhilfe zugesagt. Die Stadt wird je nach Bedarf über Aufstockungsanträge weitere Mittel einwerben.

8. Zügige Durchführung der Sanierung

Die zügige Durchführung der Sanierung ist gewährleistet:

- Finanzmittel des Landes und der Stadt stehen zur Verfügung; das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ ist mit einem Förderrahmen in Höhe von 1,33 Mio. € in das Landessanierungsprogramm aufgenommen; weitere Aufstockungsanträge sind vorgesehen;
- personelle Kapazitäten stehen bei der SAN und innerhalb der Verwaltung für die Planung, Koordination und Durchführung zur Verfügung;
- die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist gegeben.

9. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im vorstehenden Teil der Sachdarstellung ist die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich nachgewiesen.

Es sind alle Voraussetzungen erfüllt um das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ förmlich festzulegen. Es wird empfohlen, die beiliegende Sanierungssatzung (Anlage 1) mit dem Lageplan der Sanierungstreuhand GmbH vom 12.10.2011 (Anlage 2) nach § 142 BauGB zu beschließen.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.