



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 03.09.2015
Geschäftszeichen SAN-Fi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 29.09.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 389/15

Betreff: Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße„ gem. § 142 Abs. 2 BauGB für zu verlagernde Gewerbebetriebe aus dem Sanierungsgebiet „Dichterviertel“
- Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB
- Vergabe des Untersuchungsauftrages an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Anlagen: 1 Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Anlage 1)
1 Sanierungsgebiet Dichterviertel – Rahmenplan mit Maßnahmen (Anlage 2) übersicht
1 Rahmenplan für das Gebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“ (Anlage 3)

Antrag:

1. Das Untersuchungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße “ festzulegen (Anlage 1).
2. Im Untersuchungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“ im erforderlichen Umfang Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.
3. Die Vorbereitende Untersuchung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu übertragen und die Verwaltung zu ermächtigen, mit dem Unternehmen die entsprechenden vertraglichen Regelungen zu treffen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>C 3. OB, SUB I, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Begründung einer städtebaulichen Untersuchung für das Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“; Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahme gem. § 141 Abs. 3 BauGB

2. Sachdarstellung

2.1 Bisherige Schritte

- a) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ – GD 381/11
- b) Wettbewerb Dichterviertel Nord – GD 187/13
- c) Rahmenplan Dichterviertel Nord – GD 272/14
- d) Erstellung eines Rahmenplans für das Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße – GD 308/14 (Anlage 3)
- e) Gewerbe in der Stadt – Strategie und Standorte – GD 091/15

2.2 Ausgangssituation

Im Jahr 2011 wurde das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ als eigenständiges Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet sieht im Bereich nördlich der Bleichstraße eine weitgehende Umstrukturierung des bisher überwiegend gewerblich genutzten Areals in ein Wohngebiet vor. Eine Vertiefung der städtebaulichen Ziele und des Rahmenplanes erfolgte durch den 2013 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb und auf dieser Grundlage beschlossenen Rahmenplans Dichterviertel Nord.

Die Stadt hat dort seit Beginn der Sanierungsmaßnahme einige Grundstücke erwerben können, der weitgehend größte Teil wird aber auf privaten Grundstücken entwickelt werden, sofern die vorhandenen Betriebe bereit sind zu verlagern und verlagert werden können.

Dafür soll nun eine Möglichkeit geschaffen und gem. § 142 Abs. 2 BauGB ein Ersatz- und Ergänzungsgebiet für das Sanierungsgebiet Dichterviertel festgelegt werden.

Das Gebiet ist Teil des Rahmenplans „Nördlich der Blaubeurer Straße“, der 2014 beschlossen wurde und auch die Ansiedelung kleinerer Betriebe vorsieht. Somit eignet sich dieses Gebiet in besonderem Maße.

Es erstreckt sich zwischen der Blaubeurer Straße und dem nördlich angrenzenden Bahngelände, im Abschnitt zwischen Lupferbrücke und Beringerbrücke.

2.3 Ziele

Das Dichterviertel soll durch die Sanierungsmaßnahmen zu einem attraktiven, innerstädtischen Wohngebiet entwickelt werden. Eine der Maßnahmen zur Erreichung dieses Sanierungsziels ist die Verlagerung störender Gewerbebetriebe.

Ziel dieser Vorbereitenden Untersuchung ist die Erarbeitung einer Beurteilungsgrundlage für die Möglichkeit der Festlegung eines Ersatz- und Ergänzungsgebiets auf der gewählten Fläche.

Der derzeit vorliegende Rahmenplan für das Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße verfolgt eine Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandsorts Blaubeurer Straße. Es sollen sowohl für Neuansiedlungen als auch für bereits ansässige Betriebe attraktive Standortbedingungen geschaffen werden. Des Weiteren sollen Umsiedlungen ermöglicht werden. Das Gebiet nördlich der Blaubeurer Straße soll besser erschlossen werden. Des Weiteren soll der Pflanzstreifen an den Bahnanlagen verlängert und damit die Frischluftschneise für die Gesamtstadt verbessert werden.

2.4 Weiteres Vorgehen

Zur Einleitung des weiteren Sanierungsverfahrens ist Folgendes vorgesehen:

1. Festlegung/Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Anlage 1)
2. Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen durch den Gemeinderat.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)
4. Beteiligung und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (§ 137 BauGB)
5. Aktualisierung der Bestandsunterlagen, soweit erforderlich
6. Aktualisierung des Sanierungs- und Maßnahmenkonzepts, soweit erforderlich
7. Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung im Gemeinderat
8. Förmliche Festlegung des Untersuchungsgebiets als Ersatz- und Ergänzungsgebiet gem. § 142 Abs. 2 BauGB, Beschluss der Satzung durch den Gemeinderat

Das Verfahren soll durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH durchgeführt werden.