

## **Bebauungsplan „Sedelhöfe“**

Informations- und Diskussionsveranstaltung am 13.05.2015 im Kornhaus im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans; 19:00 - 20:30 Uhr

### **Protokoll**

Zur Veranstaltung sind ca. 25 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Referenten:

- Gunther Czisch, Erster Bürgermeister
- Volker Jescheck, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Ablauf:

#### 1. Begrüßung

Herr EBM Czisch begrüßt die Anwesenden, stellt die auf dem Podium anwesenden Herren Schubert (DC Commercial/DC Values) und Schmitz-Morkramer (msm architekten) vor und erläutert den Veranstaltungsablauf.

#### 2. Vorstellung der Planung und des Bebauungsplanentwurfs

Herr Jescheck präsentiert das fortentwickelte Projekt des neuen Investors DC Commercial/ DC Values und erläutert die Hintergründe für die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens.

#### 3. Fragen und Diskussion

- Statement eines Bürgers:  
Die Planung habe sich gegenüber dem ursprünglichen Projekt der MAB sehr verbessert. In Hinblick auf das neue Projekt stelle sich nun die Frage nach Art und Größe der Ladeneinheiten. Eine Kannibalisierung des bestehenden Einzelhandels müsse vermieden werden. Der Besatz der Verkaufsflächen müsse einen Mehrwert für die Stadt bringen.
- Statement eines Bürgers:  
Die geänderte Planung werde sehr begrüßt. Der zentrale Erschließungsraum sei sehr gelungen. Bei aller positiven Entwicklung werde allerdings ein Verdrängungswettbewerb innerhalb des Einzelhandels befürchtet. In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage nach den Mietpreisen für die geplanten Einzelhandelsflächen.
- Statement eines Bürgers:  
Als Gewerbetreibender in der Sedelhofgasse stelle sich die Frage, ob in Zukunft weiterhin die Voraussetzung für Mischnutzung (gewerbliche Nutzung und Wohnen) im Umfeld der Sedelhöfe gegeben sei.

Antwort Herr Schubert:

Ulm brauche dringend große Handelsflächen in einer Größenordnung von 2.000 m<sup>2</sup>. Nur so könnten neue Handelsunternehmen mit neuen Marken für Ulm gewonnen werden. Innovative Labels verlangten hochwertige Häuser. In Summe werde es nach derzeitigem Stand etwa 20 Ladeneinheiten geben. Die Wahl der Sortimente und die Größe der jeweils zulässigen Verkaufsflächen sei an die Bestimmungen im Projektvertrag gebunden. Überwiegend würden große Einheiten - teils über 3 Geschosse – hergestellt. Limitierender Faktor sei hier die begrenzte Schaufensterfläche an den frequenzstarken Frontseiten. Viele kleine Einheiten seien unter diesen Umständen nicht sinnvoll zu bewerkstelligen. Zur Frage der Mietpreise könne aktuell nur so viel gesagt werden, dass die Mieten je m<sup>2</sup> in kleineren Einheiten tendenziell über denen der großen Einheiten liege.

Antwort Herr Jescheck:

Klassische Mischnutzung sei im Umfeld der Sedelhöfe auch in Zukunft sehr willkommen. Gerade die Nebenlagen am Übergang ins Wengenviertel eigneten sich in besonderer Weise für eine Mischung aus Handel, produzierender Dienstleistung und Wohnnutzung. Dies sei im Übrigen auch in den Zielen des Sanierungsgebiets Wengenviertel festgeschrieben.

– Statement einer Bürgerin:

Der Ausbau des Wohnanteils sei sehr positiv zu werten. Dabei müsse allerdings darauf geachtet werden, dass in den Sedelhöfen auch bezahlbarer Wohnraum entstehe. Bei der weiteren Planung sei zu bedenken, dass ein attraktives Angebote für Kinder, etwa in Form organisierter Kinderbetreuung, maßgeblich zur Qualität des Einkaufserlebnisses beitrage.

Antwort Herr Czisch:

Das Thema bezahlbarer Wohnungsbau sei Gegenstand der Gespräche mit DC. Hier sei man auf gutem Wege.

Antwort Herr Schubert:

Das Thema Kinderbetreuung sei bereits aufgegriffen worden. DC befände sich diesbezüglich bereits im Austausch mit der City-Marketing (City-Manager Herr Krone bestätigt dies.)

– Statement eines Bürgers:

Verhält sich die Erschließung des fortentwickelten Projekts von DC (Zu-/Abfahrt Tiefgarage, Andienung) analog zur Planung MAB? Während der Bauphase müsse unbedingt darauf geachtet werden, dass die Erreichbarkeit der Innenstadt erhalten bleibt und die Auswirkungen der Baustelle auf den bestehenden Einzelhandel minimiert werden.

Antwort Herr Czisch/ Herr Jescheck:

Die Andienungsflächen und die Tiefgaragenzufahrt verblieben unverändert in der Keltergasse. Während der Bauphase müsse in Anbetracht der parallel vorangetriebenen Projekte im Umfeld des Bahnhofs (Sedelhöfe, Parkhaus am Bahnhof, Straßenbahnlinie 2) mit Behinderungen gerechnet werden. Die Stadt gehe dieses Problem aber offensiv an. Zur Koordination sei eigens eine Stelle innerhalb der Verwaltung eingerichtet worden, die sich ausschließlich um die Koordination der Großprojekte in der Innenstadt kümmere. Hier werde ein übergreifendes Logistikkonzept erarbeitet.

- Statement eines Bürgers:  
Der Gebäudekomplex an der Ecke Olgastraße/ Keltergasse bedürfte ebenfalls dringend der Erneuerung. Gibt es auch dort Entwicklungen?

Antwort Herr Jescheck:

Die Stadt sei im Begriff, auf dem Grundstück Olgastraße 66 ein Service-Center der städtischen Bürgerdienste zu errichten. Hier entstehe parallel zu den Bürgerdiensten ein Neubau. Das Eckgebäude an der Einfahrt Keltergasse befinde sich dagegen in Privateigentum. Hier sei die Stadt auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen.

- Statement eines Bürgers:  
Die Sedehöfe böten die Chance, einen überregional wirksamen Magneten für Ulm, vergleichbar etwa dem Weihnachtsmarkt, zu schaffen. Dazu müsse aber sehr genau eruiert werden, welche Angebote in Ulm tatsächlich fehlten bzw. welche Art von Geschäften angesiedelt werden sollten.

Antwort Herr Schubert:

Die Erfahrung zeige, dass gerade „kids“ durchaus bereit sind, in die großen städtischen Zentren zu fahren, um ganz bestimmte innovative und zeitgeistige Labels zu kaufen. Es gelte, diese Labels für Ulm zu gewinnen, um den Abfluss in die benachbarten Zentren zu verhindern. Dazu seien moderne Konzepte des Einkaufens unerlässlich.

- Statement einer Bürgerin:  
Urbanität lebe vom Zusammenleben verschiedener sozialer Schichten im öffentlichen Raum. Nun werde öffentlicher Raum an Investoren veräußert. Daraus ergäben sich trotz der Gehrechten Einschränkungen für die Öffentlichkeit etwa im Zusammenhang mit der Aufstellung von Ständen oder dem Demonsttationsrecht. Zudem bestehe die Gefahr, dass der öffentliche Raum im Bereich der Sedelhöfe videoüberwacht würde.

Antwort Herr Czisch:

Das im Bebauungsplan verankerte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sei rund um die Uhr wirksam. Die Sedelhöfe seien ihrer Konzeption nach gerade kein Center mit Einlassprüfung sondern vielmehr Teil der Innenstadt. Die genannten Befürchtungen müsse man aber durchaus ernst nehmen.

Es wurden keine weiteren Statements oder Fragen vorgebracht. Herr EBM Czisch verabschiedet die Anwesenden.

aufgestellt am 15.05.2015  
SUB III, Rimmelme