



Sachbearbeitung	Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	19.11.2015		
Geschäftszeichen	SAN-Fi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.12.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 526/15

Betreff: Förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebiets "Nördlich der Blaubeurer Straße" gem. § 142 Abs. 2 BauGB für zu verlagernde Gewerbebetriebe aus dem Sanierungsgebiet "Dichterviertel"

Anlagen: Anlage 1 Satzungsentwurf
Anlage 2 Lageplan

Antrag:

1. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebiets "Nördlich der Blaubeurer Straße" nach dem in Anlage 1 beiliegenden Satzungsentwurf mit Lageplan vom 25.08.2015 (Anlage 2 zu GD 526/15) zu beschließen.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Durchführung der Maßnahmen im Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu beauftragen.
3. Der Fortschreibung des Gesamtkostenrahmens für das Sanierungsgebiet "Dichterviertel" von 10 Mio. € um 250.000 € auf nun 10,25 Mio. € zuzustimmen.

Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des HH-Planentwurfs 2017.

Feil

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, LI, OB, SUB, VGV, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

I. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC:			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100006			
Einzahlungen	6.000.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	10.250.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.250.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2016		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	2.000.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	2.000.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
2. Finanzplanung 2017 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	5.533.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	5.283.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	250.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

II. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

1. Beschlüsse

- 1.1. GD 119/11 (FBA 05.04.2011 / GR 11.05.2011)
Sanierungsmaßnahmen Weststadt II und Dichterviertel: erstmalige Berücksichtigung des Programms in der Finanzplanung als Entwicklung aus dem Sanierungsgebiet Weststadt - Soziale Stadt
- 1.2. GD 381/11 (FBA 08.11.2011 / GR 16.11.2011)
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Dichterviertel"
- 1.3. GD 280/12 (FBA 17.07.2012)
Beschluss der Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Quartier nördlich der Bleichstraße
- 1.4. GD 187/13 (FBA 25.06.2013)
Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und Beschluss zum weiteren Vorgehen
- 1.5. GD 272/14 (FBA 15.07.2014)
Beschluss des städtebaulichen Konzepts Dichterviertel Nord mit integriertem Rahmenplan
- 1.6. GD 324/14 (FBA 30.09.2014) + GD 022/15 (FBA 03.02.2015)
Projekt- & Baubeschluss für Gestaltung West-Glaxis im Bereich Schubart-Gymnasium
- 1.7. GD 389/15 (FBA 29.09.2015)
Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Nördlich der Blaubeurer Straße" - Beschluss über Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB

2. Anträge

Unbeantwortete Anträge liegen nicht vor.

III. Ausgangssituation

Mit dem Beschluss des Fachbereichsausschusses vom 29.09.2015 wurde die Sanierungstreuhand Ulm GmbH damit beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das in Anlage 2 ausgewiesene Gebiet durchzuführen. Ziel ist es, diese Fläche als Ersatz- und Ergänzungsgebiet mit dem Arbeitstitel „Nördlich der Blaubeurer Straße“ förmlich festzulegen.

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde gem. § 141 BauGB im Amtsblatt Nr. 41 vom 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

IV. Erfordernis der förmlichen Festlegung eines Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Nördlich der Blaubeurer Straße“

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ wurde am 22.12.2011 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 51/52 rechtsverbindlich.

Ein zentrales Thema, welches sich aus den Sanierungszielen des Gesamtkonzeptes und den Sanierungszwecken der förmlichen Festlegung ableitet, ist die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem nördlichen Bereich des Dichterviertels. Das Fehlen geeigneter Flächen behindert derzeit das Vorhaben, Gewerbetreibende zeitnah zu verlagern, um Platz zu schaffen für die im Quartier geplanten Bauvorhaben.

Nördlich der Blaubeurer Straße besteht parallel zu den dortigen Bahnanlagen die Möglichkeit, ein „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ zu verorten, mit dem vorrangigen Ziel, dort künftig - die zur Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem Dichterviertel benötigten – Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit Schreiben vom 07.10.2015 wurden die Gewerbetreibenden im Dichterviertel über die Möglichkeit, ihre Betriebe in das neu festzulegende Ersatz- und Ergänzungsgebiet zu verlagern, in Kenntnis gesetzt.

V. Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

1. Flächenbedarf

Um einschätzen zu können, ob das künftige Flächenangebot im geplanten Ersatz- und Ergänzungsgebiet den aktuellen Flächenbedarf der zu verlagernden Gewerbebetriebe auch tatsächlich abdecken kann, wurden die Bedarfe incl. Erweiterungsoptionen ermittelt.

Derzeit befinden sich im Dichterviertel Nord Gewerbebetriebe mit einer Gesamtfläche von etwa 20.000 m². Auf knapp 6.000 m² wurde der Betrieb bereits eingestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass aktuell die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ sehr beengt sind, ist hinsichtlich einer potentiellen Verlagerung der Betriebe mit einer entsprechenden Steigerung des Flächenbedarfs zu rechnen.

2. Potenziale der Flächen als Ersatz- und Ergänzungsgebiet

Gemäß dem Rahmenplan „Nördlich der Blaubeurer Straße“ besteht das erklärte Ziel, generell den Gewerbebestandort Blaubeurer Straße zu sichern und weiter zu entwickeln. Es sollen in diesem Bereich sowohl für Neuansiedlungen als auch für die bereits dort ansässigen Betriebe attraktive Standortbedingungen geschaffen werden. Ein weiteres Ziel ist es, dort kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister anzusiedeln, für die es bisher in der Ulmer Innenstadt keine Flächen gibt. Auch bestünde dort die Option der Ansiedlung von Betrieben aus der näheren Umgebung.

Die Freimachung des dort befindlichen brachgefallenen Areals der Firma MOCO, J.A. Molfenter GmbH & Co KG mit ca. 60.000 m² bietet die Chance einer optimierten Erschließung und bedarfsgerechten Parzellierung.

3. Anhörung der Eigentümer im geplanten Ersatz- und Ergänzungsgebiet

Im Ersatz- und Ergänzungsgebiet wurden 21 Eigentümer angeschrieben; hiervon meldeten sich 14 Eigentümer mit einer Stellungnahme zurück.

Fazit:

Die Festlegung des geplanten Sanierungsgebiets wird von den Eigentümern grundsätzlich begrüßt.

Die meisten Eigentümer sind mit ihrem Grundstück im geplanten Ersatz- und Ergänzungsgebiet zufrieden. Lediglich das Umfeld - bestehend aus unattraktiv gestalteten Straßen- und Freiflächen, Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und fehlenden Grünflächen – wird bemängelt.

Aus diesem Grund werden vorrangig eine Verbesserung der Verkehrsführung und insgesamt eine Aufwertung des gesamten Erscheinungsbilds des Quartiers gewünscht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den elf beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange äußerten sich neun wie folgt:

Deutsche Bahn AG	Im Geltungsbereich des geplanten Ersatz- und Ergänzungsgebiets liegt eine Fläche welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet. Es handelt sich hierbei um eine planfestgestellte Bahnanlage welche Bestandsschutz genießt. Die Planungshoheit über dieses Gebiet kann nur durch Kauf und Entwidmung der Fläche auf die Stadt Ulm übergehen. Das Flurstück Nr. 427 kann bei Interesse durch die Stadt Ulm käuflich erworben werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kabel- und Leitungsprüfung vorzunehmen.
SUB V	Verweis auf Altlastenproblematik
Telekom	Verweis auf hochwertige TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese Leitungen befinden sich im nördlichen Bereich der Blaubeurer Straße, sowie im westlichen Untersuchungsgebiet. Die Leitungen liegen auf einer Tiefe von ca. 0,6 m und im öffentlichen Bereich. Eine Umlegung oder Änderung dieser Leitungen wäre nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.
	Bei Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Pflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden
	Bitte um Benachrichtigung mindestens 16 Kalenderwochen vor Beginn einer eventuellen Baumaßnahme
IHK Ulm	Die IHK Ulm begrüßt die Festlegung eines Sanierungsgebiets, da es sinnvoll ist hochwertige Gewerbeflächen für eine mögliche Verlagerung oder einer Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auch innenstadtnah bereitzustellen. Das geplante Ersatz- und Ergänzungsgebiet bietet nach Sicht der IHK die einzige Möglichkeit für eine weitere Entwicklung von Betrieben in Ulm. Ohne dieses Gebiet besteht die Gefahr der Abwanderung von Betrieben in periphere Standorte.
RP Tübingen	Verweis im Rahmen des Immissionsschutzes auf das Unternehmen Beiselen und weist darauf hin, dass die Planungsbehörde im Zuge der Planungen gem. § 50 BImSchG einen angemessenen Abstand zu diesem Unternehmen einzuhalten hat

VI. Zusammenfassung

1. Nutzungsoptionen

Die im Untersuchungsgebiet rechtskräftigen Bebauungspläne setzen überwiegend ein Gewerbegebiet fest.

Nach dem Erwerb der sich noch in anderweitigem Eigentum befindlichen Grundstücke durch die Stadt Ulm ist die Beräumung der Gewerbeflächen der Firma MOCO, J.A. Molfenter GmbH & Co KG. sowie eine umfassende Altlastensanierung geplant und erforderlich.

Die so gewonnenen ca. 60.000 m² bieten dann die Chance, das Gesamtareal verkehrstechnisch zu erschließen und bedarfsgerecht zu parzellieren.

Für Gewerbetreibende (speziell aus dem Bereich Dichterviertel Nord), wird die Möglichkeit einer innenstadtnahen Betriebsverlagerung geschaffen.

2. Kosten- und Finanzierung

Für den Neuantrag des Sanierungsgebiets Dichterviertel wurde ein Kostenrahmen von 13. Mio. € dargestellt. Daraufhin wurde im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebiets "Dichterviertel" für den Zeitraum 2011 - 2019 ein Gesamtkostenrahmen von 10 Mio. € beschlossen und in der städtischen Finanzplanung berücksichtigt (vgl. GD 381/11).

Für das Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“ werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ nun zusätzliche Kosten in Höhe von 250.000 € erwartet.

Die Verwaltung schlägt daher die Fortschreibung des genehmigten und in der Finanzplanung der Stadt berücksichtigten Gesamtkostenrahmens von 10 Mio. € um 250.000 € auf dann 10,25 Mio. € vor. Eine Berücksichtigung dieses erhöhten Finanzrahmens ist für den HH-Plan 2017 vorgesehen.

VII. Förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebiets gem. § 142 Abs. 2 BauGB

1. Abgrenzung des Ersatz- und Ergänzungsgebiets

Für die Betriebsverlagerungen aus dem Dichterviertel wird das Areal „Nördlich der Blaubeurer Straße“ vorgeschlagen.

2. Förmliche Festlegung der Satzung

Im vorstehenden Teil der Sachdarstellung sind die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit in planerischer, organisatorischer und finanzieller Hinsicht nachgewiesen.

Im untersuchten Gebiet sind alle Voraussetzungen erfüllt, um im Zusammenhang mit dem bestehenden Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ ein Ersatz- und Ergänzungsgebiet mit dem Arbeitstitel „Nördlich der Blaubeurer Straße“ förmlich festzulegen.

Es wird daher empfohlen, die beiliegende Satzung (Anlage 1) mit dem vorgeschlagenen Umgriff (Anlage 2) gemäß § 142 BauGB zu beschließen.

Die Sanierung wird auch im Ersatz- und Ergänzungsgebiet (analog zum Sanierungsgebiet „Dichterviertel“) im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ist demnach ausgeschlossen.

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

Der Durchführungszeitraum für die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus dem Dichterviertel in das Ersatz- und Ergänzungsgebiet endet - in Anlehnung an den geplanten Abschluss des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ - am 31.12.2019.