



|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH                      |                       |           |
| Datum            | 13.04.2016   |                       |           |
| Geschäftszeichen |  |                       |           |
| Vorberatung      | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 10.05.2016 | TOP       |
| Beschlussorgan   | Gemeinderat  | Sitzung am 15.06.2016 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 191/16 |

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet "Wengenviertel"  
- Änderung des räumlichen Geltungsbereichs (Keltergasse und Mühlengasse) -

**Anlagen:** Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsgebietes aktuell (Anlage 1)  
Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsgebietes künftig (Anlage 2)

**Antrag:**

Den räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" im Bereich der Keltergasse und Mühlengasse gemäß Lageplan im Maßstab 1:1.500 (Anlage 2) vom 12.04.2016 zu ändern.

Dirk Feil

---

|  |  |
|--|--|
| Zur Mitzeichnung an:                       | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| <u>BM 1, BM 3, C 3, LI, SUB, VGV, ZS/F</u> | Eingang OB/G _____                                     |
| _____                                      | Versand an GR _____                                    |
| _____                                      | Niederschrift § _____                                  |
| _____                                      | Anlage Nr. _____                                       |

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" soll geändert und um den Bereich der Keltergasse erweitert werden.

### 2. Rechtsgrundlage

§ 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes umfasst folgende Grundstücke:  
Flurstücknummer 60/1, 62, 62/1, 62/2, 62/3, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 95, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, 96, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 97, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8, 97/9, 104, 104/3, 106, 107, 107/1, 107/2, 107/3, 107/9, 107/10, 107/11, 115, 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 117/1, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 124, 128/9, 128/10, 131, 131/1, 131/2, 131/3, 131/4, 131/5, 132, 132/1, 132/2, 132/3, 132/4, 133, 136, 136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 136/10, 136/11, 136/12, 136/13, 136/14, 285/14, 287/3; Teil von Flurstücknummer 60, 63, 104/1, 104/2, 107/7, 117, 121, 126/5, 137, 137/9, 137/11, 143, 285 und 287 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm (Anlage 2).

### 4. Verfahrensübersicht

- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2013 beschlossen.
- Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 42 am 17.10.2013.

### 5. Ausgangslage

#### 5.1 Sanierungsgebiet "Wengenviertel"

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in der Sitzung vom 01.10.2013 und der Gemeinderat der Stadt Ulm am 09.10.2013 aufgrund von § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" beschlossen (vgl. Anlage 1).

Die Sanierungsmaßnahme 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 und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Stadt Ulm verfolgt im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" insbesondere folgende Sanierungsziele:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, Erhöhung der Wohnqualität;
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des "Wengenviertels" durch Aufstockung und Neubau;
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich;
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen Sedelhöfen und Stadtmitte bzw. Wengentor und Bahnhof-/Hirschstraße;
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs;
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs;
- Verbesserung der Parkierungssituation.

## 5.2 Sanierungsgebiet "Sedelhofviertel"

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in der Sitzung vom 15.12.2015 und der Gemeinderat der Stadt Ulm am 16.12.2015 aufgrund von § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Sedelhofviertel" aufgehoben.

Die Stadt Ulm verfolgte im Sanierungsgebiet "Sedelhofviertel" insbesondere die folgenden Sanierungsziele:

- Schaffung gemischt genutzter Geschäfts- und Wohnlagen; dadurch Stärkung der Ulmer Innenstadt als Standort für Handel und Wohnen;
- Verbesserung der Strukturellen und funktionalen Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Stadtfeldern und dem öffentlichen Verkehr;
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen;
- Neustrukturierung der verkehrsdominierten Infrastruktur und Anpassung der Quartierserschließung an veränderte Bedürfnisse;
- Verbesserung und Aufwertung der Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers beziehungsweise zu den anschließenden Stadtfeldern und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs.

Im Sanierungsgebiet "Sedelhofviertel" konnten seither folgende wesentliche Maßnahmen umgesetzt werden:

- Abbruch des oberirdischen Gebäudebestands innerhalb des Gebietsumgriffs;
- Partielle Baufeldfreimachung (Stilllegung der technischen Infrastruktur, Beseitigung der Kampfmittel);
- Entmietung der Ladeneinheiten in der Bahnhofspassage sowie Auflösung der Erbpachtverträge;
- Projektentwicklung für das Einkaufsquartier "Sedelhöfe" auf Grundlage des Projektvertrags inklusive Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

### 5.3 Bebauungsplan "Sedelhöfe"

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in der Sitzung vom 15.12.2015 und der Gemeinderat der Stadt Ulm am 16.12.2015 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) den Bebauungsplan "Sedelhöfe" und seine örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts beabsichtigt die Stadt Ulm in integrierter Lage unweit des Hauptbahnhofs an der Sedelhofgasse ein offenes und gemischt genutztes Einkaufsquartier zu entwickeln, welches sich in die städtebauliche Struktur der Ulmer City einfügt und eng mit den umliegenden Stadtfeldern verknüpft.

Neben Verkaufsflächen für Einzelhandel in der Größenordnung von maximal 18.000 m<sup>2</sup> sind Einheiten für Dienstleistungen und Gewerbe sowie bis zu 100 Wohnungen geplant. Dieser moderate Verkaufsflächenzuwachs trägt der steigenden Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsflächen Rechnung. Mit dem Projekt "Sedelhöfe" besteht die Chance, ein bislang vernachlässigtes Quartier an der Rückseite der Haupteinkaufslagen zu einem attraktiven Stadtfeld umzubauen und zwischen Hauptbahnhof und "Wengenviertel" einen starken Entwicklungsimpuls für die nördliche Innenstadt zu setzen.

## 6. Sachverhalt

Bei der räumlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Gemeinde – natürlich immer in Absprache mit dem Regierungspräsidium – die Möglichkeit der Korrektur. Das Sanierungsgebiet wird im Normalfall so begrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Die Zweckmäßigkeit leitet sich ab

- aus den in der Planung festgelegten Zielen und Maßnahmen,
- der Organisation der Sanierungsdurchführung und
- der langfristigen Bereitstellung von Fördermitteln.

Bei Gebietsfestlegungen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

Sollen zur Durchführung der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert oder verändert werden, so werden die betreffenden Flächen in das Sanierungsgebiet mit einbezogen.

Aufgrund der geänderten Sachverhalte in Bezug auf das Sanierungsgebiet "Sedelhofviertel" und den Bebauungsplan "Sedelhöfe" ist es notwendig, den räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Sanierungsgebietes "Wengenviertel" anzupassen. Die Anpassung erfolgt im Bereich der Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und der Mühlengasse (Teil von Flurstücknummer 137/9).

Der Bereich der Mühlengasse wird entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan "Sedelhöfe" um eine Fläche von rund 283 m<sup>2</sup> reduziert. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Sedelhöfe" sieht hier als Art der baulichen Nutzung ein "Kerngebiet" vor.

Um die funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen "Sedelhöfe" und Wengenplatz zu stärken und die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr zu verbessern wird der räumliche Geltungsbereich des

Sanierungsgebietes "Wengenviertel" im Bereich der Keltergasse um eine Fläche von rund 799 m<sup>2</sup> erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Wengenviertel" umfasst nun alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in Anlage 2 abgegrenzten Flächen (vgl. Lageplan im Maßstab 1:1.500, in der Fassung vom 12.04.2016).

Alle übrigen Bestimmungen der Sanierungssatzung "Wengenviertel" bleiben unverändert. Das gilt auch für die bisher fixierten Ziele und Zwecke der Sanierung. Sanierungsmaßnahmen in diesem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet werden auch künftig 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 und Rechtsvorgänge finden Anwendung.