

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.06.2018		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.06.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 235/18

Betreff: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Bereiche Riedweg - Riedwiesenweg, Herrlinger Straße - Auchertwiesenweg, Lukasstraße - Klosterstraße - Johannesstraße - Markusstraße und Einsteinstraße - Jägerstraße in Ulm - Stadtteil Söflingen
- Satzungsbeschluss -

Anlagen: 1 Satzungsentwurf (Anlage 1)
1 Übersichtsplan (Anlage 2)

Antrag:

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Bereiche:

- Riedweg - Riedwiesenweg,
- Herrlinger Straße-Auchertwiesenweg,
- Lukasstraße - Klosterstraße- Johannesstraße - Markusstraße und
- Einsteinstraße - Jägerstraße

in Ulm – Stadtteil Söflingen nach dem in Anlage 1 beiliegenden Satzungsentwurf zu beschließen.

Maßgebend ist der Übersichtsplan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 06.06.2018.

i.V. Kalupa

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, ZSD/R

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Anlass

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Grundstücksreserven werden bei einer prognostizierten anhaltenden Gewerbeentwicklung in den nächsten 10 Jahren aufgebraucht sein. Daher richtet sich der Blick der Stadtplanung verstärkt auf die gewerbliche Innenentwicklung.

Am 27.06.2017 wurde dazu die "Handlungsstrategie Gewerbe" (GD 185/17) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Strategie in ein gesamtstädtisches Gewerbeentwicklungskonzept einzubinden.

Der Fokus bei gewerblichen Konversionsarealen lag in den letzten Jahren, insbesondere in der Ulmer Weststadt und Söflingen, vornehmlich auf Wohnungsbau, wodurch Gewerbebetriebe zwangsläufig in klassische Gewerbegebiete ausweichen mussten.

Bei diesen Gewerbegebieten zeichnet sich wiederum als gegenläufiger Trend ab, dass reine Büro- und Verwaltungsnutzungen auf überdimensionierten Flächen angesiedelt werden, gastronomische Angebote und Hotels entstehen und damit beispielweise klassischen Handwerksbetrieben weniger Fläche zur Verfügung steht. Aktuelle Bauanfragen zielen neben den Boarding-House-Konzepten auf neue, langfristige gewerbliche Wohnformen als Microappartements ab. Zudem besteht die Tendenz, ehemalige Betriebswohnungen flächenmäßig auszuweiten.

Eine Nutzungsmischung in Gewerbegebieten ist erwünscht und dient einer nachhaltigen Stadtentwicklung, darf jedoch nicht einseitig zu Lasten von industriellen, produktionsnahen und sonstigen Dienstleistungen gehen.

Die Entwicklung von nachhaltigen Gemengelagen gewinnt daher zunehmend an Bedeutung für die Gewerbeansiedlung. Bei den bestehenden Gewerbegebieten muss nach Lage und vorhandener Infrastruktur, vorhandenem Nutzungsgemenge und baulichem Bestand differenziert werden, um eine qualitativ nachhaltige Weiterentwicklung und Sicherung zu erreichen.

2. Lage

Das Satzungsgebiet liegt im Ulmer Westen, Stadtteil Söflingen und kann in vier Bereiche untergliedert werden. Es umfasst insgesamt ca. 30,3 ha.

Riedweg - Riedwiesenweg

Der Bereich um den Riedweg ist ein gewachsener Standort für kleine, nicht erheblich störende Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Es bestehen Potentiale zur Reaktivierung und zur Erschließung von Erweiterungsflächen nach Westen.

Herrlinger Straße-Auchertwiesenweg

In dem gewachsenen Gewerbegebiet besteht eine Mischung aus zahlreichen Autohäusern und KFZ-Werkstätten, Unternehmen der Dienstleistungsbranche, Verarbeitendes- und Baugewerbe, Großhandel, Gastgewerbe und einer religiösen Einrichtung.

Untergenutzte Flächen sind in geringem Maß vorhanden. Tendenzen zu Veränderungen sind derzeit nicht ersichtlich, jedoch sollte das vorhandene Gewerbe gesichert werden.

Lukasstraße - Klosterstraße- Johannesstraße - Markusstraß

Der Bereich ist ein gewachsener Standort und wird durch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe geprägt. Eine Durchmischung besteht mit Wohnnutzungen, religiösen und kulturellen Einrichtungen.

Es besteht eine größere Anzahl an kleineren Grundstücken, die untergenutzt sind oder brach liegen und die die Möglichkeit einer Reaktivierung und Nachverdichtung bieten.

Einsteinstraße - Jägerstraße

Der Bereich zeichnet sich durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit Dienstleistungsbetrieben, einem Großhandel und Wohnnutzungen aus.

Es besteht ein großflächiges, untergenutztes Gewerbeareal im Bereich Ecke Einsteinstraße/ Jägerstraße. Der Standort eignet sich für eine Reaktivierung von Flächen und einer stärkeren Nutzungsdurchmischung mit nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und Wohnen.

3. Ziel

Die Verwaltung schlägt vor, für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu erlassen.

Damit soll sichergestellt werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann. Ziel ist es, gewerbliche Flächen zu reaktivieren, nachzuverdichten bzw. städtebaulich und liegenschaftlich neuordnen und zu strukturieren. Dies entspricht dem Ziel der gewerblichen Innenentwicklung.

Die Verwaltung orientiert sich dabei an der Untersuchung vom Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm vom März 2017, die der "Handlungsstrategie Gewerbe" zugrunde liegt.

Parallel dazu wird von der Verwaltung aktuell ein gesamtstädtisches Gewerbeentwicklungskonzept erarbeitet, um auf das jeweilige Gebiet abgestimmte Entwicklungsstrategien und Strukturmaßnahmen festzulegen.