



Sachbearbeitung SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Datum 09.06.2020

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 14.07.2020 TOP

Behandlung öffentlich GD 210/20

Betreff: Förmliche Erweiterung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel"
- Verfahrensbeginn zur 3. Satzungsänderung (Umgriffserweiterung) -

Anlagen: Lageplan des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets und
der geplanten Erweiterungsfläche (Anlage 1)

Antrag:

Das Verfahren zur 3. Satzungsänderung (Umgriffserweiterung) auf den Weg zu bringen.

Dirk Feil

Zur Mitzeichnung an:

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

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" soll um die Straßenfläche der südlichen Wengengasse (Teil von Flurstücknummer 60) erweitert werden. Die Erweiterungsfläche beträgt circa 470 qm.

Maßgebend ist der Lageplan zur künftigen förmlichen Abgrenzung (vgl. hierzu auch Anlage 1).

Die Träger öffentlicher Belange und die angrenzenden Eigentümer werden im Verfahren entsprechend beteiligt.

Die Sanierungsmaßnahmen im „Wengenviertel“ werden auch weiterhin im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, sodass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen bleiben. Die Vorschriften des §§ 144, 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Alle bisher verfolgten Ziele und Zwecke des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ bleiben von der angedachten Satzungsänderung unberührt.

2. Rechtsgrundlage

§ 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasst nach der 2. Satzungsänderung folgende Grundstücke mit Flurstücknummern 37, 60/1, 60/2, 62, 62/1, 62/2, 62/3, 63, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 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, 96/9, 96/8, 97, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8, 97/9, 104, 104/3, 104/4, 104/5, 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, 121, 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, 137/9, 285/14, 287/3; Teile von Flurstücknummern 60, 104/1, 104/2, 107/7, 117, 117/2, 126/5, 137, 143, 285 und 287 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Nach der 3. Satzungsänderung befindet sich das Flurstück 60 komplett innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

4. Verfahrensübersicht

- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 327/13) am 09.10.2013 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 42) am 17.10.2013 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.

- Die Satzung zur 1. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und Mühlengasse (Teil von Flurstücknummer 137/9) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 237/16) am 15.06.2016 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 25) am 23.06.2016 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 2. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und Einmündung Olgastraße (Teil von Flurstücknummer 287) und der Sedelhofgasse (Teilfläche von Flurstück 37) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 311/19) am 2016 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter www.ulm.de öffentliche Bekanntmachungen am 06.11.2019 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.

5. Ausgangslage

Die Stadt Ulm verfolgt im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" insbesondere die folgenden 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 Quartiersmitte um die „Wengenkirche“, Erschließung des Blockinnenbereichs
- Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt)
- Verbesserung des Stadtbildes
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen „Sedelhöfen“ und der „Stadtmitte“ bzw. dem „Wengentor“ und der „Bahnhof-/Hirschstraße“
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung der Parksituation
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung

Als Sanierungsverfahren wurde das „Vereinfachte Verfahren“ festgesetzt.

6. Sachverhalt

Die Gemeinde ist bei der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Sanierungsgebiets dazu verpflichtet, diesen so zu fassen, dass sich die geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in der Gesamtschau zweckmäßig durchführen lassen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen bestimmter Projekte im Quartier (oder daran angrenzend) kann der Geltungsbereich daher in Absprache mit dem Regierungspräsidium bei Bedarf entsprechend angepasst werden.

Generell leitet sich die Zweckmäßigkeit des Geltungsbereichs ab aus

- in den „Vorbereitenden Untersuchungen“ festgelegten Zielen und Maßnahmen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB),
- der Organisation der Sanierungsdurchführung und
- der langfristigen Bereitstellung von Fördermitteln.

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

Wird zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen die Herstellung, Erweiterung oder Veränderung der Erschließungsanlagen erforderlich, so werden diese Flächen in den Geltungsbereich des Sanierungsgebiets mit aufgenommen.

6.1 Gegenstand und Grund der Satzungsänderung

Die für das „Wengenviertel“ formulierten Sanierungsziele fokussieren sich auf einheitlich gestaltete, barrierefreie Straßenflächen und insgesamt auf eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes. Zudem sollen der Einzelhandel und die Dienstleistungen im Gebiet gestärkt und vorangebracht werden.

Zur Umsetzung der festgelegten Ziele ist es erforderlich, das Sanierungsgebiet im Bereich der südlichen Wengengasse (Flurstücknummer 60) um circa 470 qm in Richtung Hirschstraße/Bahnhofstraße zu erweitern. Die Erweiterungsfläche kann dann zusammen mit den nördlich angrenzenden Straßenflächen einheitlich ausgebaut werden (vgl. hierzu auch Anlage 1).

7. Finanzierung

Die förmliche Erweiterung des Geltungsbereichs (Umgriffserweiterung) hat Auswirkungen auf den Gesamtfinanzrahmen des Sanierungsgebiets, der mit dem städtischen Haushalt abgestimmt wird.