

Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	13.10.2020		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.11.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 352/20

---

**Betreff:** 3. Umgriffserweiterung des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“,  
- Beschluss zur 3. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ -

- Anlagen:**
- Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets mit Vorschlag der Erweiterungsfläche (Plandatum: 13.10.2020) Anlage 1
  
  - Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (Plandatum: 13.10.2020/künftig gültig) Anlage 2
  
  - Satzungstext Anlage 3

**Antrag:**

Die 3. Umgriffserweiterung des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ im Hinblick auf einen Teilbereich der Wengengasse (südliche Teilfläche von Flst. 60) als Satzung zu beschließen. Anlage 2 (zeichnerischer Teil) und Anlage 3 (textlicher Teil) sind Bestandteil der 3. Änderungssatzung.

Dirk Feil

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, LI, OB, SUB, VGV, ZSD/F	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 wurden im Verfahren entsprechend beteiligt.

Die Sanierungsmaßnahmen im „Wengenviertel“ werden auch weiterhin im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, so dass 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

### **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 der Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und der Einmündung Olgastraße (Teil von Flurstücknummer 287) und der Sedelhofgasse (Teilfläche von Flurstück 37) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 311/19) am 16.10.2019 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de)/öffentliche Bekanntmachungen am 06.11.2019 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.

## **5. Ausgangslage und Grund der Satzungsänderung**

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 „Sedelhöfe“ 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Als Sanierungsverfahren wurde das „Vereinfachte Verfahren“ festgesetzt.

Die für das „Wengenviertel“ formulierten Sanierungsziele fokussieren sich auf einheitlich gestaltete, barrierefreien Straßenflächen und generell auf eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes. Zudem sollen der Einzelhandel und die Dienstleistungen im Gebiet gestärkt und vorangebracht werden. Der Fußgänger- und Radfahrverkehr soll durchgängig sein.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist es erforderlich, im Zuge der Straßenausbauplanung für die Wengengasse, die östliche Sedelhofgasse und für den Heigeleshof, auch ca. 470 qm der Wengengasse in die Bearbeitung mit einzubeziehen.

Dieser südliche Teilabschnitt der Wengengasse ist als Fußgängerzone klassifiziert. Als Entree ins Wengenviertel bildet der Bereich eine Art Schnittstelle zwischen der - durch großflächigen Einzelhandel geprägten - Hirschstraße und dem angrenzenden Wengenviertel mit seiner kleinteiligen Handelsstruktur.

## 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. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

#### a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die folgenden Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren ihre Stellungnahme abgegeben: Deutsche Telekom, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW im Regierungspräsidium Stuttgart, das Landesamt für Denkmalpflege BW im Regierungspräsidium Tübingen, das Referat 45.2 Straßenbau Mitte im Regierungspräsidium Tübingen, das Referat 53.1 Gewässer I. Ordnung im Regierungspräsidium Tübingen, das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW im Regierungspräsidium Freiburg, das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW im Regierungspräsidium Freiburg, SUB V/ Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm, VGV Grünflächen/ Verkehrsplanung/ Verkehrsinfrastruktur der Stadt Ulm, die EBU Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, die SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, die Terranets BW GmbH, die ENBW Netze BW GmbH, die Fernwärme Ulm GmbH, die Handwerkskammer Ulm, die Industrie- und Handelskammer und die Katholische Gesamtkirchenpflege.

#### Fazit:

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange tangieren die 3. Satzungsänderung nicht, finden aber im Rahmen der erforderlichen Straßenausbauplanung entsprechend Berücksichtigung.

#### b) Beteiligung der Privateigentümer\*innen

Am Verfahren beteiligt wurden die Eigentümer\*innen der Liegenschaften Hirschstraße 28 und 28/1 und der Bahnhofstraße 2 + 4.

#### Fazit:

Die eingegangenen Antwortschreiben der Privateigentümer\*innen beinhalten im Hinblick auf die angedachte Umgriffserweiterung keine Anregungen.

## **7. Finanzierung**

Die Kosten für die Maßnahmen, die durch die förmliche Erweiterung des Geltungsbereichs (Umgriffserweiterung) entstehen, wurden bereits im Gesamtfinanzierungsrahmen des Sanierungsgebietes in der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung 2020 (GD 155/20) berücksichtigt.