



Sachbearbeitung	VG/VP - Verkehrsplanung		
Datum	17.12.2020		
Geschäftszeichen	VG/VP2 - Mer/Me * 2		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.02.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 10.02.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 004/21

Betreff: Teileinziehung von Teilflächen der Sedelhofgasse und Mühlengasse mit den Flurstücksnummer 137 und 137/9 in Ulm - Förmliches Einziehungsverfahren - Beschluss -

Anlagen: Lageplan (Anlage 1)

Antrag:

Die Teileinziehung der Teilflächen der Sedelhofgasse mit der Flurstücksnummer (Flst.Nr.) 137, beginnend auf Höhe der westlichen Grenze Flst.Nr. 68/2, endend an der Flst.Nr. 133 und 131/3 sowie der Mühlengasse mit der Flst.Nr. 137/9, beginnend an der nördlichen Kreuzung mit der Keltergasse Flst.Nr. 63 und östlich endend am Heigeleshof Flst.Nr. 62 Gemarkung Ulm zu beschließen. Diese erhalten nach der Teileinziehung die Bedeutung eines beschränkt öffentlichen Weges nach § 3 Abs. 2 Nr. 4 Straßengesetz BW (StrG) mit der Beschränkung auf die Benutzungsart des Fußgänger- und Radverkehrs sowie den Benutzerkreis des Anlieger- und Lieferverkehrs.

Jung

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Voraussetzung der Einziehung

Nach § 7 Abs. 1 StrG kann eine Straße eingezogen werden, wenn sie für den Verkehr entbehrlich ist oder wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls eine Einziehung erforderlich machen.

2. Sachdarstellung und rechtliche Würdigung

Die betreffenden (im Lageplan dargestellten) Teilflächen der Sedelhofgasse und Mühlengasse sind als Gemeindestraße gewidmet. Aufgrund des neu errichteten Einkaufsquartiers "Sedelhöfe", welches neben dem Einzelhandel auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen integriert, nimmt die Verkehrsbedeutung für den Fußgänger zu. Im Gegensatz dazu reduziert sich die Bedeutung des KFZ- und Radverkehrs. Die Sedelhofgasse im anschließenden westlichen Verlauf wurde bereits mit Bebauungsplan 110-5-100 am 31.12.2015 zum Fußgängerbereich gewidmet. Mit Bebauungsplan 110-5-85 vom 12.11.1981 wurde die Mühlengasse zwischen dem Kreuzungsbereich Heigeleshof und Einmündung in die Sedelhofgasse als Gehweg gewidmet und mit Bebauungsplan 110-5-100 am 31.12.2015 als Fußgängerbereich überplant.

Die Teileinziehung der Teilflächen in der Sedelhofgasse und Mühlengasse ist aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich. Durch den Bau der "Sedelhöfe", welche neben dem Einzelhandel auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen bereitstellt hat sich das Aufkommen an Fußgängern erheblich erhöht, die dort nicht nur arbeiten und einkaufen, sondern unter anderem auch dort wohnen und sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche austauschen. Zur Vermeidung von Gefährdungssituationen zwischen Fußgängern und dem KFZ-Verkehr und um den allgemeinen Verkehrsfluss als durchgängige Fußgängerzone zu gewährleisten, ist eine Teileinziehung des KFZ-Verkehrs notwendig. Es überwiegt das Interesse der Allgemeinheit, aus Gründen der Verbesserung der Sicherheit durch Vermeidung von Gefährdungssituationen mit dem KFZ-Verkehr. Auch erfolgt eine Stärkung der Aufenthaltsqualität durch die Verringerung der Lärm- und Abgasbelastung im Innenstadtbereich.

3. Belange der Öffentlichkeit

Im Rahmen des förmlichen Einziehungsverfahrens wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme ab dem 01.07.2020 gegeben. Die dreimonatige Auslegungsfrist ist am 02.10.2020 abgelaufen. Folgende Einwände wurden hervorgebracht:

- a) Es wird angeregt, die Nutzung durch Radfahrer in der Einziehungsverfügung ausdrücklich als Teil des Gemeingebrauchs festzuhalten.
- b) Es sollte auch der (zeitlich beschränkte) Lieferverkehr ausdrücklich in die Einziehungsverfügung aufgenommen werden.
- c) Auf die konkreten Gründe der Einziehung (in welcher Hinsicht die Straße für den Verkehr entbehrlich ist oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Einziehung erforderlich machen) sollte in der Einziehungsverfügung eingegangen werden.

4. Belange der Verwaltung/Träger öffentlicher Belange

- d) Die Nutzung und Bewirtschaftung des im Osten liegenden Umspannwerkes (Sedelhofgasse 8) darf nicht beeinträchtigt werden.
- e) Die Nordfassade des Gebäudes Flst.Nr. 68, 68/1, 27/3, 27/4, 61/5 und 61/2 verfügt über eine Tiefgaragenzufahrt die von Gewerbetreibenden und Mietern gleichermaßen genutzt wird. Die StVO erlaubt jedoch außerhalb festgeschriebener Zeiten in einer Fußgängerzone keine anderen Verkehrsteilnehmer. Bei Fest-Vermietungen ist eine zeitliche Begrenzung schwer umzusetzen, da dies in das Eigentumsrecht eingreifen würde.
- f) Die Bewohner der Gebäude mit den Flst.Nr. 62/2 und 62/3 befahren ihre Grundstücke von der Mühlengasse aus. Auch hier sind Fest-Vermietungen im Eigentum vorhanden. Zudem beabsichtigt der Eigentümer der Immobilie Heigeleshof 2 einen Neubau. Die künftige TG-Zufahrt soll von der südwestlichen Gebäudeecke Heigeleshof/Mühlengasse geplant sein.

5. Abwägungsentscheidung

- **zu a)** Die Verkehrsfläche erhält nach der Teileinziehung für den KFZ-Verkehr die Bedeutung eines beschränkt öffentlichen Weges nach § 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG mit der Beschränkung auf die Benutzungsart des Fußgänger- und Radverkehrs sowie den Benutzerkreis des Anlieger- und Zulieferverkehrs. Die Nutzung durch Radfahrer ist somit Teil des Gemeingebrauchs.
- **zu b)** wie bereits unter Punkt 1 erläutert, erhält die Verkehrsfläche nach der Teileinziehung unter anderem die Beschränkung auf den Benutzerkreis des Lieferverkehrs, welcher somit Teil des Gemeingebrauchs ist. Der zeitliche Nutzungsumfang wird durch straßenverkehrsrechtliche Beschilderung beschränkt.
- **zu c)** Die Teileinziehung rechtfertigt sich aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit. Durch den Bau des Einkaufsquartiers "Sedelhöfe" mit Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnungen ist ein stark erhöhtes Aufkommen an Fußgängern vorhanden, die dort nicht nur arbeiten und einkaufen, sondern unter anderem auch wohnen und sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche austauschen. Zur Vermeidung von Gefährdungssituationen zwischen Fußgängern und KFZ-Verkehr sowie zur Stärkung der Aufenthaltsqualität ist eine Teileinziehung erforderlich. Diese Gründe sind Teil der Einziehungsverfügung.
- **zu d)** Der Anliegerverkehr ist nach der Teileinziehung der Verkehrsfläche für den KFZ-Verkehr weiterhin Teil des Gemeingebrauchs. Die Bewirtschaftung und Nutzung des Umspannwerkes ist somit auch künftig über die Sedelhofgasse möglich und wird durch die Teileinziehung nicht beeinträchtigt.
- **zu e)** Der Anlieger- und Zulieferverkehr ist nach der Teileinziehung der Verkehrsfläche für den KFZ-Verkehr weiterhin Teil des Gemeingebrauchs. Die Nutzung der Tiefgarage über die Zufahrt an der Nordfassade des Gebäudes mit der Flurstücksnummer 68, 68/1, 27/3, 27/4, 61/5 und 61/2 ist somit auch künftig gewährleistet und wird durch die Teileinziehung nicht beeinträchtigt. Eine zeitliche Begrenzung des Anliegerverkehrs erfolgt nicht weshalb kein Eingriff in das Eigentumsrecht vorliegt.
- **zu f)** Der Anliegerverkehr ist nach der Teileinziehung der Verkehrsfläche für den KFZ-Verkehr weiterhin Teil des Gemeingebrauchs. Die Zufahrt über den Heigeleshof und die Mühlengasse ist auch künftig gewährleistet und wird im Nutzungsumfang durch straßenverkehrsrechtliche Beschilderung auf die Anlieger der Gebäude Keltergasse 3 und Heigeleshof 2 beschränkt.

6. Ergebnis

Die Teileinziehung der Teilflächen ist geeignet und zweckmäßig, da mit der Beschränkung des KFZ-Verkehrs auf den Anlieger- und Zulieferverkehr zu bestimmten Zeiten die Sicherheit der Fußgänger sowie die Stärkung der Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann. Ein milderer Mittel ist nicht ersichtlich weshalb die Maßnahme der Teileinziehung erforderlich ist.

Die Maßnahme ist auch angemessen. Der Nachteil der Allgemeinheit steht nicht erkennbar außer Verhältnis zum Vorteil für die Allgemeinheit. Nachteilig für die Allgemeinheit ist, dass die Verkehrsfläche dem allgemeinen KFZ-Verkehr nicht mehr, und dem Zulieferverkehr nur zu bestimmten Zeiten zur Benutzung zur Verfügung steht. Um die Rechte des Lieferverkehrs dennoch zu wahren und eine Andienung der betroffenen Grundstücke zu sichern, wird unter zeitlichen und sachlichen Voraussetzungen eine Nutzung anhand straßenverkehrsrechtlicher Beschilderung weiterhin zugelassen. Vorteil für die Allgemeinheit ist die verbesserte Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Lärm- und Abgasbelastigung als auch die Minimierung von Gefährdungssituationen zwischen Fußgängern und dem KFZ-Verkehr. Des Weiteren verbessert sich der allgemeine Verkehrsfluss durch die Anpassung der zulässigen Verkehrsteilnehmer an die bereits mit Bebauungsplan vom 12.11.1981 und 31.12.2015 gewidmeten Verkehrsflächen. Die Maßnahme ist verhältnismäßig, da der Nachteil für die Allgemeinheit nicht erkennbar außer Verhältnis zu den Vorteilen für die Allgemeinheit steht.