

Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	12.05.2022		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.06.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 29.06.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 197/22

Betreff: 4. Umgriffserweiterung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel"
- Beschluss zur 4. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" -

Anlagen: Geltende Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets mit der geplanten Erweiterungsfläche (Anlage 1)
(Anlage 1 mit Plandatum 12.01.2022)

Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (Anlage 2)
(Anlage 2 mit Plandatum 16.05.2022)

Satzungstext (Anlage 3)

Antrag:

Die 4. Umgriffserweiterung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" bezogen auf die Flurstücke 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 119/5 als Satzung zu beschließen. Anlage 2 (zeichnerischer Teil) und Anlage 3 (textlicher Teil) sind Bestandteil der 4. Änderungssatzung.

Dirk Feil

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ wird um die Flurstücke Nr.: 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 119/5 erweitert.

Die benannten Flurstücke sind im Lageplan (vgl. hierzu Anlage 1) als künftige Erweiterungsfläche dargestellt.

Die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Eigentümer*innen wurden nach dem Beschluss im FBA vom 08.02.2022 (GD 007/22) 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 der §§ 144, 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Alle bisher verfolgten Ziele und Zwecke des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ bleiben von dieser 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 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 4. Satzungsänderung befinden sich die Flurstücke 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 119/5 ab Inkrafttreten der Änderungsatzung 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/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 06.11.2019 und trat ortsüblich an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 3. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich der Wengengasse (südliche Teilfläche von Flurstück 60) wurde in der Sitzung des Gemeinderats GD 352/20) am 19.11.2020 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 04.02.2021 und trat 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 „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 CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Als Sanierungsverfahren wurde das „vereinfachte Verfahren“ festgesetzt.

6. Sachverhalt

Die Zweckmäßigkeit des Geltungsbereichs leitet sich grundsätzlich ab aus:

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

Bei der Gebietsfestlegung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

7. Grund der 4. Satzungsänderung

Sanierungsgebiete sind stetigem Wandel unterworfen, so dass auch die Aufgaben und die Anwendungsbereiche von Stadtumbaumaßnahmen ständig neu definiert und auf ihre Sinnhaftigkeit hin überprüft werden müssen.

Im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ ist - bedingt durch die Entwicklungen im Nachbarquartier der Sedelhöfe und die direkte Bahnhofsnähe einerseits großes städtebauliches Potenzial, andererseits aber auch dringend Handlungsbedarf gegeben.

Die neue Umgriffsfläche des Sanierungsgebiets beinhaltet städtisches und privates Eigentum. Vor allem die kommunalen Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten Zustand und müssen zwingend zeitnah rückgebaut werden, was direkte Folgen für das unmittelbar daran angrenzende Privateigentum haben wird.

Ziel ist es, mit Hilfe der Gebietserweiterung einen Impuls in Richtung der Privateigentümer*innen zu geben, an den städtebaulichen Überlegungen der Stadtverwaltung für diesen Bereich – in welcher Form auch immer - mitzuwirken.

In der Sitzung des FBA vom 08.02.2022 (GD 007/22) wurde die Einleitung des durchzuführenden Verfahrens mit Beteiligung aller Betroffenen beschlossen.

Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (Frist: 31.03.2022)

a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt:

- SWU Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Energie GmbH (Energie, Wasser, Verkehr, Telekommunikation),
- EnBW Energie,
- Fernwärme Ulm GmbH,
- Deutsche Post AG,
- Terranets BW GmbH,
- Unitymedia BW GmbH,
- Deutsche Telekom GmbH,
- Katholische Gesamtkirchenpflege,
- Evangelische Gesamtkirchenpflege,
- Polizeipräsidium Ulm,
- Handwerkskammer Ulm,
- Industrie- und Handelskammer,
- Regierungspräsidium Stuttgart und Tübingen (Ref. 21, 22 und Kampfmittelbeseitigung BW).

Ergebnis:

Es gab keine Einwendungen der Träger öffentlicher Belange.

b) Beteiligung der Privateigentümer*innen

Im Verfahren wurden gem. § 137 BauGB die Eigentümer*innen der Flurstücke 119/2 und 119/3 als Teileigentümer*innen beteiligt. Bei deren Rückmeldungen handelte es sich lediglich um Fragen zum weiteren Vorgehen.

Direkte Einwendungen gegen eine Erweiterung des Sanierungsgebiets liegen seitens aller Beteiligten nicht vor.

8. Finanzierung

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