

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.10.2022		
Geschäftszeichen	SUB II - Wi/Sy		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Ziffer 1 - 3)	Sitzung am 15.11.2022	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Ziffer 4)	Sitzung am 15.11.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat (Ziffer 4)	Sitzung am 16.11.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 252/22

Betreff: Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen - Abschluss
- Beschluss und weiteres Vorgehen -

Anlagen: 1 Endbericht (Broschüre) STEK Wiblingen - **elektronisch** - (Anlage 1)
1 Satzungsentwurf - **elektronisch** - (Anlage 2)
1 Übersichtsplan - **elektronisch** - (Anlage 3)

Antrag:

1. Den Endbericht (Anlage 1) des Stadtteilentwicklungskonzeptes Wiblingen zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise in den Fokusbereichen Tannenplatz Zentrum und Binsenweiher zuzustimmen.
3. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise für den Fokusbereich Innere Freiräume zuzustimmen.
4. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereiche Tannenplatz Zentrum in Ulm – Stadtteil Wiblingen nach dem in Anlage 2 beigefügten Wortlaut zu beschließen.

Maßgebend ist der Übersichtsplan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.10.2022 (Anlage 3).

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 2, BM 3, C 3, GM, LI, SAN, SO, SP2, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 5410-750 (Gemeindestraßen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.54100119 (Umsetzung STEK Wiblingen)			
Einzahlungen*	- €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	200.000 €	Ordentlicher Aufwand	
Aktivierte Eigenleistungen	€	<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
Saldo aus Investitionstätigkeit	200.000 €	Nettoressourcenbedarf	
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	200.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei	€
Verfügbar	200.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Zwischenfinanzierung: Projekt-Nr.	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	€
<u>2. Finanzplanung 2023</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus *	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Sachdarstellung:

2. Ausgangssituation

In der Sitzung am 23. Oktober 2018 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes (STEK) Wiblingen (GD 294/18) beschlossen. Daraufhin hat die Verwaltung im Januar 2019 die Bürogemeinschaft Sippel | Buff aus Stuttgart mit der Erstellung und Begleitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes beauftragt. Im Mai 2019 folgte der Beschluss zur Umsetzung des erarbeiteten Beteiligungskonzepts und dem daraus resultierenden weiteren Vorgehen (GD 165/19).

3. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Wiblingen

3.1. Zielstellung

Das Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) definiert die langfristigen Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für den Stadtteil. Dabei werden Defizite und Probleme, aber auch Potenziale und Qualitäten des Stadtteils erfasst und ganzheitlich betrachtet. Gemeinsam mit den Wiblinger Bürger*innen, der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik sind Ideen erarbeitet worden, die ein zukunftsfähiges Konzept für die Entwicklung des Stadtteils ergeben.

3.2. Endbericht

Der Endbericht stellt das vorläufige Gesamtergebnis des Beteiligungsprozesses dar. Innerhalb der vergangenen drei Jahre wurden sowohl in der Konzept- als auch in der Konkretisierungsphase unterschiedliche Beteiligungsformate zu verschiedenen Themenbereichen im gesamten Stadtteil durchgeführt. Die daraus entwickelten Projekte und Maßnahmen sind dabei stets festgehalten und in weiteren Schritten mit der Bürgerschaft rückgekoppelt worden.

Mit der in Anlage 1 erarbeiteten Broschüre wird inhaltlich ein Überblick von der Prozessstruktur, über die einzelnen Beteiligungsformate bis hin zur Ausarbeitung der Fokusbereiche vorgestellt. Des Weiteren werden Projekte und Maßnahmen aus dem Stadtteilentwicklungskonzept vorgestellt sowie die damit verbundene Vorgehensweise erläutert.

4. Fokusbereich Tannenplatz Zentrum

4.1. Zielstellung

Das städtebauliche Strukturkonzept des Fokusbereich "Tannenplatz Zentrum" dient als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Quartierszentrums im Wiblinger Süden. Im Zuge mehrerer verwaltungsinterner und öffentlicher Beteiligungsformate wurden hierzu drei Entwicklungsszenarien erarbeitet. Grundlage hierfür waren die Ergebnisse aus einem Workshop mit Vertreter*innen aus dem Ulmer Gemeinderat vom 23.03.2022 und einer Planungswerkstatt mit der Wiblinger Bürgerschaft vom 27.04.2022.

4.2. Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung ist die weitere Entwicklung des Tannenplatz Zentrums vorzugsweise auf der Grundlage der Szenarien B und C weiter zu verfolgen. Allerdings sind hierfür zunächst die städtebaulichen, planerischen und liegenschaftlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die komplexen Abläufe einer Umstrukturierung in den nächsten 10-15 Jahren bewerkstelligen zu können. Zur weiteren Umsetzung ist zu untersuchen, ob das Instrument einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angewendet werden kann (siehe Anlage 1).

Im Zuge des weiteren Vorgehens schlägt die Verwaltung vor, das Szenario B (Anlage 1) aus nachfolgenden Gründen weiter zu verfolgen.

Neben den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die geplanten Neubauten, bieten sich hier bereits zu Beginn der Entwicklung Chancen, den öffentlichen Raum schrittweise aufzuwerten und somit im Zusammenhang mit dem erforderlichen Abbruch des Fußgängerstegs über den Wiblinger Ring dort erste Impulse zu setzen. Für das Szenario B spricht ebenfalls die klarere Definition des neuen Marktplatzes und seiner Nutzungen. Diese würden dann nicht wie bisher im rückwertigen Bereich liegen, sondern sich präsent vom Wiblinger Ring bis zum zukünftigen Schulcampus zeigen. Des Weiteren bietet das Szenario B die Möglichkeit den neuen Marktplatz ausschließlich entlang neuer Gebäudeabschnitte zu entwickeln, selbst wenn der Bereich um den südlichen Nahversorger keiner neuen Bebauung zugeführt werden könnte.

Sollte aufgrund der Bauabschnitte in Szenario C eine Umstrukturierung des südlichen Areals nicht erfolgen, so würde der neue Marktplatz nicht nur räumlich an Fläche verlieren, sondern sich auch wieder in Teilen an bestehenden Gebäuderückseiten befinden und somit stark an Attraktivität verlieren.

Neben dem Nahversorgungsbereich am Marktplatz werden zurzeit einige Projekte aus dem Fokusbereich projektiert bzw. planerisch vorbereitet. Dazu gehört der Neubau der Schulmensa inkl. Stadtteilbibliothek des zukünftigen Albert-Einstein-Schulcampus. Des Weiteren ist vorgesehen, die Planungen zum Neubau der Sozialraumkita inkl. Kinder- und Familienzentrum am Wiblinger Ring voranzutreiben (siehe Ziffer 7.2)

5. Satzungsbeschluss Vorkaufsrechtssatzung Tannenplatz Zentrum

5.1. Anlass

Im Rahmen der Konkretisierungsphase des Stadtteilentwicklungskonzeptes Wiblingen (GD 045/21) wurde der Fokusbereich Tannenplatz Zentrum als ein Schwerpunktbereich der zukünftigen Entwicklung festgelegt. Dieser Bereich umfasst neben dem Nahversorgungszentrum, auch das Albert-Einstein-Schulzentrum sowie den sogenannten "Stadtteileingang Süd" im Bereich der Reutlinger Straße / Wiblinger Ring.

Das in den 70er-/ 80er Jahren erbaute Stadtteilzentrum im Wiblinger Süden weist nach heutigen stadtplanerischen Aspekten Defizite auf. Dazu gehören bauliche Missstände, untergenutzte Flächen, als auch eine geringe bauliche Dichte. Neben einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung, die in Teilen sanierungsbedürftig ist, befinden sich im Areal mehrere große Stellplatzflächen, die sich im Teileigentum der ansässigen Nahversorger und Gewerbetreibenden befinden. Die öffentlichen Räume besitzen eine geringe Aufenthaltsqualität und dienen zumeist nur der Durchwegung des Zentrums.

Im Zuge der Bearbeitung des Fokusbereichs Tannenplatz Zentrum wurden in Zusammenarbeit mit externen Planungsbüros und der Wiblinger Bürgerschaft verschiedene städtebauliche Entwicklungsszenarien erstellt. Mit Hilfe einer städtebaulichen Neustrukturierung soll das zukünftige Zentrum effizienter bebaut und genutzt werden. Die Entwicklung der Zentrumsstruktur soll nachhaltig und im Einklang mit geplanten Projekten z.B. der Erweiterung des Albert-Einstein-Schulzentrums geschehen. Zudem soll die Qualität als auch die Attraktivität des Gebietes erhöht werden und damit dauerhaft zu einem besseren Image von Wiblingen beitragen.

5.2. Lage

Das Satzungsgebiet liegt im Ulmer Süden, Stadtteil Wiblingen und umfasst den Nahversorgungsbereich "Tannenplatz Zentrum". Es umfasst ca. 3,2 ha (siehe Anlage 3).

Das Bereich des Nahversorgungszentrums wird abgegrenzt durch die Buchauer Straße im Norden, die Lindauer Straße im Osten, der St.-Gallener-Straße sowie der Pfullendorfer Straße im Süden und dem Wiblinger Ring im Westen.

5.3. Zielstellung

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, das Nahversorgungszentrum am Tannenplatz städtebaulich neu zu ordnen und durch die Integration von Wohnnutzungen nachzuverdichten. Des Weiteren sollen die öffentlichen Bereiche neu strukturiert und aufgewertet werden. Dies entspricht der Zielsetzung des Fokusbereichs "Tannenplatz Zentrum" aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen.

Weiterhin wird in Ziffer 7.1 auf die Aufstellung eines Sanierungsgebietes verwiesen, welches die städtebauliche Transformation zusätzlich vorantreiben soll.

6. Fokusbereich Binsenweiher

6.1. Zielstellung

Das freiraumplanerische Konzept zum Fokusbereich "Binsenweiher" sieht die behutsame Aufwertung des Gesamtareals vor. Im Rahmen zweier verwaltungsinterner Workshops und einer öffentlichen Planungswerkstatt wurden bestehende Konzepte und Ideen auf den Prüfstand gestellt und mit neuen Impulsen aus der Wiblinger Bürgerschaft ergänzt. Die nun vorliegende Konzeption für das Binsenweiher-Areal kombiniert die unterschiedlichen Interessen und Belange aus der Verwaltung sowie den Akteuren vor Ort und verknüpft diese mit den Ideen und Projekten der Wiblinger Bürger*innen aus den durchgeführten Beteiligungsformaten (siehe Anlage 1).

6.2. Weiteres Vorgehen

Derzeitig bereitet die Verwaltung erste Planungen und Umsetzungen für den Fokusbereich "Binsenweiher" im kommenden Jahr vor. Grundlage dessen sind Maßnahmen und Projekte, die im Zuge des Beteiligungsprozesses zwischen Bürgerschaft und Verwaltung erarbeitet worden sind (siehe Anlage 1). Bei Bedarf können die Ergebnisse der Planungen nochmals gegenüber der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist mit der Fertigstellung erster Projekte im Verlauf des Jahres 2023 zu rechnen. Weitere Maßnahmen sollen in den Folgejahren umgesetzt werden. Zur Sicherstellung der Finanzierung stehen im Jahr 2022 200.000 € zur Verfügung. Für das Jahr 2023 stehen, vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts durch den Gemeinderat, 100.000 € zur Verfügung.

7. Weiteres Vorgehen und Ausblick

Das Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen dient der langfristigen Entwicklung des Stadtteils und wurde als kommunalpolitischer Leitfaden für die kommenden Jahre erstellt. Die Fokusbereiche "Tannenplatz Zentrum" und "Binsenweiher" bilden innerhalb des Gesamtkonzeptes Schwerpunktbereiche, aus denen weitere Einzelprojekte und -maßnahmen hervorgehen. Dazu gehören die Aufstellung eines formalen Sanierungsgebietes im Nahversorgungsbereich des Tannenplatz Zentrums und der Bau der neuen Sozialraumkita mit Kinder- und Familienzentrum am Wiblinger Ring (siehe Anlage 1). Des Weiteren wird für Ende 2023 der Start für den ausstehenden Fokusbereich „Innere Freiräume“ angestrebt.

7.1. Aufstellung des Sanierungsgebiets Tannenplatz Zentrum

Im Zuge der geplanten Neustrukturierung des Tannenplatz Zentrums wird derzeit die Aufstellung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes untersucht. Hierzu soll ab 2024 mit den vorbereitenden Untersuchungen begonnen werden. Die dahingehende Planung wird durch die Verwaltung vorangetrieben und im Zuge einer separaten Beschlussvorlage behandelt werden.

7.2. Neubau Sozialraumkita mit Kinder- und Familienzentrum

Der Fokusbereich „Tannenplatz Zentrum“ umfasst neben dem Nahversorgungszentrum und dem Albert-Einstein-Schulzentrum, auch den sogenannten Stadtteileingang Süd im Kreuzungsbereich Wiblinger Ring / Reutlinger Straße.

Im Rahmen der Konzeptphase des Stadtteilentwicklungskonzeptes Wiblingen (GD 045/21) wurde dem Bereich an der Reutlinger Straße bereits frühzeitig eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Auf der bestehenden Grünfläche zum Quartier Reutlinger Straße wurde ein großes Potenzial für einen städtebaulichen Auftakt - dem sogenannten Stadtteileingang Süd – gesehen. Im Zuge verwaltungsinterner und öffentlicher Beteiligungsformate, ist der bereits festgelegte Standort für die geplante Sozialraumkita mit Kinder- und Familienzentrum, in Kombination mit einer mehrgeschossigen Wohnnutzung weiterzuentwickeln (siehe Anlage 1).

Die Verwaltung schlägt folgendes Vorgehen im Jahr 2023 vor:

- Q1 2023: Durchführung einer Öffentlichkeitsveranstaltung zum geplanten Neubau der Sozialraumkita
- Q2 / Q3 2023: Durchführung einer Mehrfachbeauftragung / Behandlung im Gestaltungsbeirat in Kooperation zwischen Stadtverwaltung und UWS
- Q4 / 2023: Start des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

7.3. Fokusbereich Innere Freiräume

Innerhalb der vorangegangenen Konzeptphase (GD 045/21, Anlage 1) wurde der Fokusbereich „Innere Freiräume“ als drittes Schwerpunktthema festgelegt. Der Fokus wird in diesem Bereich auf den Wiblinger Ring sowie die inneren Grünverbindungen und -vernetzungen im Stadtteil gelegt.

Aufgrund der komplexen Bearbeitung der Fokusbereiche „Tannenplatz Zentrum“ und „Binsenweiher“, konnte ein Beteiligungsprozess zu den „Inneren Freiräumen“ bisher nicht durchgeführt werden. Jedoch ist vorgesehen, den Fokusbereich „Innere Freiräume“ unter Berücksichtigung des finanziellen wie zeitlichen Budgets, aber auch mit Blick auf die personellen Ressourcen – auf Seiten der Verwaltung wie der Bürgerschaft – Ende 2023 zeitversetzt anzuschieben.

8. Zusammenfassung der vorgelegten Beschlüsse und des weiteren Vorgehens

Mit Beschluss des Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen wird die Verwaltung beauftragt, die damit verbundenen Projekte und Maßnahmen umzusetzen.

Zu den Beschlüssen gehören:

- Weiterentwicklung des Szenario B im Fokusbereich "Tannenplatz Zentrum"
- Vorbereitung zur Aufstellung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets im Bereich des Nahversorgungszentrums am Tannenplatz
- Umsetzung der Planungen zur Sozialraumkita Wiblingen
- schrittweise Umsetzung des freiraumplanerischen Konzepts im Fokusbereich "Binsenweiher"
- Durchführung des Beteiligungsprozesses zum dritten Fokusbereich "Innere Freiräume"

9. Monitoring

Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept soll eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Stadtteil Wiblingen geschaffen werden. Das Monitoring stellt dabei eine Art Qualitätssicherung dar. Mit dem Monitoring wird die Möglichkeit geschaffen, zum einen steuernd einzugreifen und angemessen auf Veränderungen zu reagieren und zum anderen Anpassungen und Korrekturen der verfolgten Handlungsschwerpunkte und -ziele zu ermöglichen. Dementsprechend schlägt die Verwaltung vor, für die kommenden fünf Jahre einen regelmäßigen Bericht gegenüber dem Ulmer Gemeinderat vorzulegen, um die kommunalpolitisch getroffenen Entscheidungen mit den Zielen und Inhalten des Stadtteilentwicklungskonzeptes abzugleichen.