



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	19.11.2015		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.12.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 528/15

Betreff: 1.2 Aufhebung der Sanierungssatzung Sedelhöfe
- Beschluss

Anlagen: 1 Lageplan (Anlage 1)
1 Sanierungssatzung vom 19.12.2012 (Anlage 2)
1 Satzungsentwurf (Anlage 3)

Antrag:

Die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Sedelhofviertel" nach beiliegendem Satzungsentwurf (Anlage 3) zu beschließen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, OB, SAN

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Aufhebung der Sanierungssatzung

Gem. § 162 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Die Sanierung ist durchgeführt im Sinne dieses Paragraphen, wenn für die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die entsprechend festgelegten Zielen und Zwecke der Sanierung erreicht werden konnten. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist nicht erforderlich. Der Erneuerungsprozess soll sich aus eigener Kraft weiter vollziehen können und nachhaltig wirken.

Die Sanierungsmaßnahme „Sedelhofviertel“ ist auf den Weg gebracht, deren bauliche Umsetzung planerisch, rechtlich und finanziell sichergestellt worden. Das Sanierungsgebiet „Sedelhofviertel“ soll daher durch die Aufhebung der Sanierungssatzung förmlich aus der Sanierung entlassen werden.

2. Umsetzung der Sanierungsziele

Der Gemeinderat hat die Sanierungssatzung für das Gebiet „Sedelhofviertel“ am 19. Dezember 2012 beschlossen (GD 453/12, Amtsblatt Nr. 1 vom 3. Januar 2013). Die Sanierung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchungen im Quartier sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Vorfeld der förmlichen Festlegung führten zu folgenden Sanierungszielen:

- Schaffung gemischt genutzter Geschäfts- und Wohnlagen; dadurch Stärkung der Ulmer Innenstadt als Standort für Handel und Wohnen
- Verbesserung der strukturellen und funktionalen Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Stadtfeldern und dem öffentlichen Verkehr
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Neustrukturierung der verkehrsdominierten Infrastruktur und Anpassung der Quartierserschließung an veränderte Bedürfnisse
- Verbesserung und Aufwertung der Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers bzw. zu den anschließenden Stadtfeldern und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs.

Die Sanierungsmaßnahme erhielt keine Städtebauförderungsmittel aus Programmen des Bundes oder des Landes. Sämtliche Grundstücke des Sanierungsgebietes sind im Eigentum der Stadt Ulm.

Im Sanierungsgebiet „Sedelhofviertel“ wurden seither folgende wesentliche Maßnahmen umgesetzt:

- Abbruch des oberirdischen Gebäudebestands innerhalb des Gebietsumgriffs
- Partielle Baufeldfreimachung (Stilllegung der technischen Infrastruktur, Beseitigung der Kampfmittel)
- Durchführung archäologischer Untersuchungen
- Entmietung der Ladeneinheiten in der Bahnhofspassage sowie Auflösung der Erbpachtverträge

- Auflösung dinglicher Lasten auf den Grundstücken innerhalb des Gebietsumgriffs
- Projektentwicklung für das Einkaufsquartier Sedelhöfe auf Grundlage des Projektvertrags inkl. Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens
- Neuplanung der Bahnhofspassage in Verbindung mit dem Parkhaus am Bahnhof

Die Planungen sowohl für das Einkaufsquartier Sedelhöfe als auch für den Neubau der Passage haben mittlerweile ein für die Sicherung der Sanierungsziele hinreichend konkretes Entwicklungsstadium erreicht:

- Der Bebauungsplan Sedelhöfe wurde als Satzung beschlossen;
- die abgestimmten Bauprojekte der Projektpartner (Parkbetriebsgesellschaft Ulm, DC Commercial Hamburg) stehen vor der Baueingabe;
- die öffentlich- bzw. privatrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Projekte wurden geschaffen;
- die Finanzierung der Projekte ist gesichert;
- die terminliche und logistische Koordination der Vorhaben im Kontext anderer städtischer Großprojekte ist vorbereitet.

Damit konnten alle Weichen gestellt und die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der gesteckten Sanierungsziele geschaffen werden. Weitere Hemmnisse, die den Erfolg der Sanierungsmaßnahme grundsätzlich infrage stellen und mit den Mitteln des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden könnten, sind nicht erkennbar. Der Erneuerungsprozess kann sich aus eigener Kraft vollziehen. Die Sanierungssatzung kann somit aufgehoben werden.