

Beschlussvorlage

Erlass einer Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtumbau "Güterbahnhofstraße"

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	26.04.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

Gemäß § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65) wird der als Anlage 1 beigefügte Entwurf einer Satzung zur dritten Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtumbau „Güterbahnhofstraße“ als Satzung beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtumbau „Güterbahnhofstraße“

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und aufgrund deren Ergebnisse wurden in der Sitzung der Gemeinderates am 28.09.2006 die Sanierungsziele für das genannte Sanierungsgebiet definiert und die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung Stadtumbau Güterbahnhofstraße beschlossen. Nach der 1. Änderungssatzung vom 28.09.2008 und der 2. Änderungssatzung vom 22.10.2009 soll nun die 3. Änderung des Sanierungsgebietes zur Beschlussfassung vorgeschlagen werden.

Dritte Änderung der Sanierungssatzung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches soll ein Sanierungsgebiet förmlich so festgelegt werden, dass sich die angestrebte städtebauliche Erneuerung zweckmäßig durchführen lässt. Dies bedeutet auch, dass – soweit die Zweckmäßigkeit unter Beachtung ggf. sich verändernder Zielsetzungen es erfordert – auch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu überprüfen ist. Eine Änderung bzw. Erweiterung ist auch dann zu erwägen, wenn Teilgebiete oder auch einzelne Grundstücke außerhalb des förmlich festgelegten Gebietes, die in bedeutsamem städtebaulichem Zusammenhang stehen, Mängel und Missstände aufweisen, die durch die Einbeziehung behoben werden können und

/ oder durch deren Einbeziehung die Zielsetzungen der städtebauliche Erneuerung insgesamt wirksam befördert werden können.

Das Grundstück Flst.Nr. 869, Odenwaldstraße 37, liegt außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, grenzt aber unmittelbar an die östliche Gebietsabgrenzung an. Das Grundstück lag bisher in keinem der früheren städtebaulichen Erneuerungsgebiete der Stadt Eberbach, grenzte aber an die Abgrenzung der PES-Maßnahme „Odenwaldstraße an. Auf dem Grundstück steht ein teilweise ungenutztes Wohn- und Geschäftshaus. Es ist in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und hat Instandhaltungsrückstände. Aufgrund der Lage des Grundstücks gegenüber der Einmündung der Güterbahnhofstraße in die Odenwaldstraße und der Kopfgebäudestellung für den Verkehr aus der Altstadt über die Bahnbrücke kommend, hat dieses Grundstück eine städtebaulich prägende Wirkung. Der aktuelle Zustand wirkt sich auf das Stadtbild deutlich negativer aus, als Gebäude, die angrenzend in geschlossener Reihe stehen. Dies strahlt auch auf die Erfolgswirkung der Sanierungsdurchführung aus.

Nunmehr besteht nach Absprache mit dem derzeitigen Eigentümer für die Stadt die Möglichkeit, das Grundstück zu entwickeln, dieses Gebäude zukunftsfähig zu gestalten und wieder einer Nutzung zuzuführen. Um eine solche nachhaltige und dem Stadtbild zugutekommende Nutzung zu ermöglichen, ist eine Modernisierung mindestens im Standardumfang erforderlich. Das Gebäude könnte anschließend in vielfältiger Weise genutzt werden.

Die Erweiterung des förmlich festgelegten Gebietes um dieses Grundstück ermöglicht die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Stadtumbauprogramm West und kann damit dazu beitragen, die für diese Investition erforderlichen finanziellen Rahmenbedingungen zu schaffen. Sie trägt damit mittelbar auch zur Erfüllung der bereits definierten Ziele der Sanierungsmaßnahme, die ohne Einbeziehung dieses Grundstücks formuliert worden waren, bei. Hier ist vorrangig das Ziel der Erhaltung und Modernisierung der Bebauung und die Aufwertung des Wohnens und des Wohnumfeldes zu nennen (Quelle: Vorbereitende Untersuchungen August 2006).

Voruntersuchungen vor Aufnahme des Grundstücks in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sind nicht erforderlich, da es sich nur um ein Grundstück handelt und sowohl aus der Situation dieses Grundstücks als auch aus den vorgesehenen Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung oder die umliegenden Grundstücke zu erwarten sind. Eine Mitwirkungsbereitschaft der derzeitigen Eigentümer besteht. Die Entscheidung über die Gebietserweiterung liegt im Ermessen der Stadt; eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist nicht erforderlich.

Die zur Beschlussfassung vorgeschlagene erweiterte Abgrenzung der Satzung geht aus der beigefügten Anlage 2 hervor.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2