

Beschlussvorlage

Sanierungsgebiet "Stadtumbau Güterbahnhofstraße";
hier: 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Güterbahnhofstraße"

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.12.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	19.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Dem vorgelegten Entwurf zur 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“, siehe Anlage 1, erstellt durch das Planungsbüro Klaus Nachtrieb, Städtebau, Umweltplanung, 67071 Ludwigshafen, wird zugestimmt.
2. Im Sanierungsgebiet „Stadtumbau Güterbahnhofstraße“ wird gemäß § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfasst.

Zur Fortführung des Verfahrens wird die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes einschließlich der Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den §§ 137-139 BauGB beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Das im Jahr 2012 vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 01.03.2012 beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ (siehe Anlage 2) ist aufgrund der aktuell vorliegenden Beschlüsse des Gemeinderates sowie den aktuellen Planungen einer zukunftsorientierten Entwicklung anzupassen. Der Gemeinderat hat daher in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.07.2019 die 1. Änderung, auf der Rechtsgrundlage des § 171 b des BauGB, beschlossen, siehe Beschlussvorlage Nr. 2019-118.

Mit den Planungsleistungen zur 1. Änderung wurde das Planungsbüro Klaus Nachtrieb Städtebau, Umweltplanung aus Ludwigshafen beauftragt. Die durch das Planungsbüro zu überprüfenden Bereiche werden unter Punkt 3 der Beschlussvorlage näher erläutert.

2. Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ im Programm „Stadtumbau West“

Seit dem Jahr 2012 wurde im April 2018 das Sanierungsgebiet noch einmal durch die 3. Änderung der Satzung um einen kleinen Teilbereich entlang der Odenwaldstraße erweitert. Die aktuelle Gebietsabgrenzung geht aus der Anlage 1 hervor.

Gemäß Bescheid endet der Bewilligungszeitraum zum Sanierungsgebiet Ende April 2021. Mit der Informationsvorlage Nr. 2019-246 wurde der Gemeinderat über den Stand der Fördermittel informiert.

3. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein Entwicklungskonzept ist die logische und rechtliche Voraussetzung für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes. In dem Konzept sollen die Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus in der Gemeinde dargestellt werden. Wie abstrakt oder konkret dies zu geschehen hat, richtet sich nach der beabsichtigten Verwendung des Konzepts.

Das im Jahr 2012 erstellte Entwicklungskonzept ist, wie bereits erläutert, auf die neueren städtebaulichen Entwicklungen sowie die Beschlüsse des Gemeinderates anzupassen. Nachfolgende Punkte werden aus dem bisherigen Entwicklungskonzept übernommen:

- Erhalt einer Grünfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5792 der Gemarkung Eberbach
- Standorterhalt der Stadtwerke Eberbach einschließlich Entwicklungsperspektiven
- Aufwertung von Wohnen in der Odenwaldstraße
- Parken/Garagen für die Anwohner der Odenwald- und Wiesenstraße entlang der Güterbahnhofstraße
- Gestaltung des Straßenraums und Verbesserung des Fuß- und Radwegeverkehrs entlang der Güterbahnhofstraße
- Überprüfung und Erneuerung der Abwasserleitungen sowie der Holderbachverdohlung
- Standort Regenrückhaltebecken
- Kreisverkehr an der L 2311 zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit
- Entwicklung von Gewerbeflächen nordöstlich der Güterbahnhofstraße
- Neugestaltung der Einmündung Güterbahnhofstraße/Neuer Weg sowie Verkehrsberuhigung

Aus Sicht der Verwaltung sollen die zuvor genannten Entwicklungsziele aus städtebaulicher Sicht weiterhin verfolgt werden.

Die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes soll darüber hinaus folgende Punkte beinhalten:

- Kulturelle Einrichtungen: Depot 15/7, Jugendzentrum

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2016 wird ein ehemaliges Lagergebäude zu einem Kulturzentrum umgenutzt. Das Projekt wird mit Fördergeldern des LEADER-Programms unterstützt. Künftig sollen die Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen genutzt sowie an den Verein vermietet werden. Die Bauarbeiten sollen in diesem Jahr noch abgeschlossen werden.

Der derzeitige Jugendtreff befindet sich in den Kellerräumen der Dr.-Weiß-Schule. Die Nutzung der Räumlichkeiten wird zwischenzeitlich in Frage gestellt. Im Rahmen des „Runden Tisches Jugendbeteiligung“ wurde das Thema eingehend diskutiert. Der Standort angrenzend bzw. in der Nähe des Depots 15/7 wird aus Sicht der Verwaltung

als geeignet angesehen. Nach Mittelbereitstellung im Haushalt 2020 ist ein Nutzerkonzept mit Raumplanung zu erstellen und in weitere Planungen einzusteigen.

- Skatepark

Angrenzend an das Kultur- und Jugendzentrum könnte der ebenfalls im „Runden Tisch Jugendbeteiligung“ diskutierte Skatepark untergebracht und vom Neckarlauer an diesen Standort verlagert werden. Hier könnten ca. 500 m² Fläche zur Verfügung stehen. Im unmittelbar angrenzenden Bereich des neu geplanten Jugendzentrums sowie des Leader-Projekts „Depot 15/7“ würde dadurch das Angebot für Jugendliche im zentralörtlichen Bereich wesentlich verbessert.

- Gewerbeflächen nordwestlich der Güterbahnhofstraße

Durch die Neuplanung der o. g. Nutzungen entlang der künftigen Stichstraße parallel zur Bahnlinie Eberbach-Wiebelsbach/Heubach -Darmstadt könnten im Bereich der Güterbahnhofstraße ca. 3.300 m² weitere Gewerbeflächen entstehen und zum Verkauf angeboten werden.

- Öffentliche Stellplätze

Nach wie vor soll die Ergänzung des Stellplatzangebotes im Bereich des Quartiers verbessert werden. Der vorherrschende Parkdruck im Sanierungsgebiet, nach Umsetzung der dargestellten Maßnahmen, zeigt die Notwendigkeit im Bahnhofs- und stadtnahen Umfeld weitere Parkplätze vorzusehen. Die von der Verwaltung im März 2017 erstellte Stellplatzbilanz für das Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ zeigt einen zusätzlichen Bedarf an notwendigen Stellplätzen.

Durch ebenerdige Parkplätze könnte das Angebot ergänzt werden. Durch die unmittelbare Anbindung über den vorh. Fußgängersteg sowie an den Parkplatz des bestehenden Gleisdreiecks wäre eine fußläufige Verbindung zum Bahnhof in jeweils ca. 300 m Entfernung sowie der Innenstadt gegeben.

- Neuorganisation städtische Servicebetriebe

Durch eine Verlagerung und Neuorganisation der städtischen Servicebetriebe in Richtung zum Neuen Weg könnten die dort vorhandenen Flächen z.T. außerhalb des Hochwassergebietes, besser ausgenutzt werden. Weiterhin würde sich dann eine hochwasserfreie Zufahrtssituation zum Neuen Weg ergeben. Im Ergebnis könnten hier, wie nachfolgend erläutert, weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzungen aktiviert werden. Ein Standortkonzept für die städtischen Servicebetriebe wäre in Auftrag zu geben.

- Gewerbeflächen östlich der Güterbahnhofstraße

Durch die vorgenannte Verlagerung der städtischen Servicebetriebe könnte im Bereich der Güterbahnhofstraße weitere ca. 2.700 m² Fläche für gewerbliche Nutzungen entstehen.

- Standort der Feuerwehr

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2018 wurde der Um- und Anbau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses an seinem bisherigen Standort beschlossen und anschließend baurechtlich genehmigt. Die Umbauarbeiten laufen derzeit und sollen voraussichtlich bis Ende des Jahres 2020 abgeschlossen sein.

- Forstverwaltung
Durch die Neuordnung der Grundstückssituation im Bereich des Feuerwehrgerätehauses ist eine Optimierung der Forstverwaltung möglich.
- Bürobebauung/Einzelhandel als Lärmschutz und Raumkante
Es wird eine Bebauung entlang der Güterbahnhofstraße vorgeschlagen. Die Baukörper könnten sowohl als Bürogebäude als auch für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden. Durch diese Bebauung könnte eine Abschirmung- und Schallschutzfunktion erreicht werden.

Weiterhin könnte durch die Ausweisung von Einzelhandel der jetzt schon aus der Innenstadt über den Fußgängersteg frequentierte Rewe-Markt in seiner zentralörtlichen Funktion gestärkt werden.
- Standort Kindergarten
In der Novembersitzungsrunde des Gemeinderats soll eine Grundsatzentscheidung zur Verkehrsführung herbeigeführt werden. Anschließend, im Dezember 2019, ist die Beschlussfassung zur Entwicklungsplanung des Kindergartens vorgesehen. Der Grundsatzbeschluss zur Standortfrage ist am 27.07.2017 erfolgt.
- Brücke über den Holderbach für eine einspurige Wegeverbindung
Es ist eine Verbindung zwischen dem Schafwiesenweg hin zur Wiesen- und Odenwaldstraße vorgesehen.
Damit könnte ein Teil des anfallenden fußläufigen Bring- und Abholverkehrs im Bereich der Kindertagesstätte direkt in die Odenwaldstraße abgeleitet werden.
- Stichweg zum Gewässerrandstreifen und Hochwasserschutz
Zur Pflege des Gewässerrandstreifens sowie im Rahmen des Hochwasserschutzes ist im Bereich des Einlaufbauwerkes beim Holderbach ein Stichweg vorgesehen. Damit wird die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Einlaufbauwerkes erheblich erleichtert.
- Geplantes Sanierungsgebiet „Innenstadt“
Es ist beabsichtigt, im Bereich des Bahnhofumfeldes ein neues Sanierungsgebiet zu beantragen. Dieses Sanierungsgebiet ist aufgrund des sich gerade in Aufstellung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zu begründen. Entsprechende Beschlüsse, zur Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2019 gefasst.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Die betroffene Öffentlichkeit und die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im Sinne der §§ 137-139 BauGB.

5. Weiteres Vorgehen

- a) Auf der vorliegenden Grundlage soll der Entwurf mit Begründung der 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ erarbeitet werden.
- b) Als weiterer Schritt erfolgt die förmliche Offenlage mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

- c) Danach soll die Abwägung der vorgelegten Anregungen und Stellungnahmen zur Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgen.
- d) Die anschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat mit einem Beschluss als städtebauliches Konzept gemäß § 171 b BauGB mit interner Bindungswirkung gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Entwurf der 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Anlage 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012