

Beschlussvorlage

Sanierungsgebiet "Stadtumbau Güterbahnhofstraße"

1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Güterbahnhofstraße"

Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.11.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.11.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Stellungnahmen der entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2019 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der synoptischen Darstellung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
2. Die entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2019 im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen der Bürger werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der synoptischen Darstellung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.
3. Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ einschließlich der Begründung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.
4. Die sich auf dem städtischen Grundstück Flst.-Nr. 882/2 der Gemarkung Eberbach befindlichen Lagergebäude sollen im Rahmen des Sanierungsgebietes „Stadtumbau Güterbahnhofstraße“ Ende des Jahres 2021 abgebrochen werden.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Durch den Gemeinderat erfolgte am 28.09.2006 der Beschluss zur Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtumbau „Güterbahnhofstraße“. Mit Verwaltungsentscheidung Nr. 2010-164 vom 21.07.2010 wurde das Planungsbüro Nachtrieb & Weigel, Städtebau, Umweltplanung aus Speyer mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.03.2012 das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ beschlossen. Mit Beschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung vom 16.10.2019 hat er die 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ festgelegt.

Mit den Planungsleistungen zur 1. Änderung wurde das Planungsbüro Klaus Nachtrieb Städtebau, Umweltplanung aus Ludwigshafen beauftragt (siehe Beschlussvorlage Nr. 2019-118).

Dem vorgelegten Entwurf zur 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 19.12.2019 zugestimmt.

Durch Öffentliche Bekanntmachung vom 18.07.2020 wurde auf die Offenlage des Entwurfes zur 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ hingewiesen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 11.09.2020 im Foyer des Rathauses.

Stellungnahmen, entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2019, der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, sind bei der Stadtverwaltung eingegangen. Diese werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und entsprechend der synoptischen Darstellung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates werden im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahmen ebenfalls zur Kenntnis genommen und entsprechend der synoptischen Darstellung nach der Anlage 1 abgewogen und beschieden.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit

Aufgrund der Aufforderung der Verwaltung, die mit Schreiben vom 21.07.2020 an die zu beteiligenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie an die Nachbargemeinden gerichtet waren, haben sich 17 Behörden geäußert und Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 1). Die letzte Stellungnahme wurde am 22.09.2020 vorgelegt.

Parallel zu dem Behördenanhörungsverfahren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in die Wege geleitet. Mit der öffentlichen Bekanntmachung Nr. 60-014-2020, die in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 18.07.2020 veröffentlicht worden ist, wurde der Zeitraum für die Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gegeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand danach in der Zeit vom 27.07.2020 bis 11.09.2020 statt. In dieser Zeit wurde im Rathaus Eberbach das Entwicklungskonzept zur Einsichtnahme ausgelegt. Das Konzept stand ebenso auf der städtischen Homepage zum Download bereit. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 2 Stellungnahmen (siehe Anlage 1) ein. Die letzte Stellungnahme wurde am 14.09.2020 vorgelegt.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro alle eingegangenen Stellungnahmen und Einwände in der beigefügten synoptischen Darstellung zusammengefasst. Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend den Ausführungen in der Synopse (siehe Anlage 1) zu entscheiden.

3. 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ erstreckt sich über das östlich der Bahnlinie festgesetzte Sanierungsgebiet „Stadtumbau Güterbahnhofstraße“, siehe Anlage 2.

Im Rahmen des unter Punkt 2 der Beschlussvorlage dargestellten Beteiligungsverfahrens ergeben sich an dem Entwurf keine Änderungen.

Die in den Stellungnahmen erfolgten Hinweise können zum derzeitigen Planungsstand bzw. Planungstiefe des Entwicklungskonzeptes überwiegend nur zur Kenntnis genommen werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie bei möglichen Erschließungs- und Bauarbeiten sind diese ggf. zu berücksichtigen.

Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden zu den dann konkretisierten Planungen erneut die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzbuches beteiligt.

4. Abbrucharbeiten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 882/2 der Gemarkung Eberbach

Die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ sieht folgende Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 882/2 der Gemarkung Eberbach vor:

Depot 15/7, als kulturelle Einrichtung
Jugendzentrum
Skatepark
Gewerbeflächen

Herstellung von öffentlichen Stellplätzen sowie Standort eines Regenrückhaltebeckens

Zur Realisierung der zuvor geplanten Maßnahmen ist seitens der Verwaltung zunächst vorgesehen, die sich auf dem Grundstück befindlichen Lagergebäude abzubrechen, siehe Anlage 3. Die Abbrucharbeiten sollen Ende des Jahres 2021 mit Fördergeldern im Rahmen des Sanierungsgebietes „Stadtumbau Güterbahnhofstraße“ durchgeführt werden.

Nach Freilegung des Grundstückes können die im Entwicklungskonzept angedachten Planungen konkretisiert und im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 110 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“ planerisch umgesetzt werden.

5. Weitere Vorgehensweise

Mit dem Beschluss des Gemeinderates wird aus dem Entwicklungskonzept ein städtebauliches Konzept mit einer internen Bindungswirkung bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie bei planungsrechtlichen Entscheidungen zu Bauanträgen und Anfragen.

Alle genannten Maßnahmenswerpunkte bedürfen im Hinblick auf wirtschaftliche Auswirkungen und die damit verbundenen finanziellen Belastungen der eingehenden Überprüfung.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher Bürgermeisterstellvertreter

Anlage/n:

- Anlage 1 Synoptische Zusammenfassung mit Stellungnahmen
- Anlage 2 Lageplan Städtebauliches Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“
- Anlage 3 Lageplan mit den abzubrechenden Lagergebäuden