



STADT WALLDÜREN

Sitzung des Gemeinderat am 26.01.2015

Öffentlicher Teil Tagesordnungspunkt: 5

Bearbeitung : Bauverwaltung

Stadtsanierung

Sanierungsmaßnahme
„Stadtumbau Südlicher Eingang“

3. Erweiterung des förmlich festgelegten
Sanierungsgebietes

Sachbericht:

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 außerhalb des förmlich festgelegten Gebietes, die in bedeutsamem städtebaulichem Zusammenhang stehen, Mängel und Missstände aufweisen, die durch die Einbeziehung behoben werden oder durch deren Einbeziehung die Zielsetzungen der städtebaulichen Erneuerung insgesamt wirksam befördert oder langfristig gestärkt werden können.

Das Grundstück Flst.Nr. 3448/3, Schachleiterstraße 27 b und 27 c liegt außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, aber unmittelbar angrenzend an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in direkter Nachbarschaft zum „Haus der offenen Tür / Sozialstation des Caritasverbandes Tauberkreis e.V.“, Flst.Nr. 3448/4, Schachleiterstraße 27 e und 27 a. Das Grundstück lag bisher noch in keinem Sanierungsgebiet. Auf dem Grundstück befindet sich ein Doppelwohnhaus, in dem eine Wohneinheit derzeit bereits leer steht und die andere Wohneinheit in Kürze geräumt wird. Auf dem 1.690 m² großen Grundstück, welches sich aktuell noch im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde befindet, verläuft ferner ein Weg, der dieses Grundstück über das davor liegende Wegegrundstück Flst.Nr. 3448/6 an die Schachleiterstraße anbindet und darüber hinaus diese Anbindung auch für das dahinter liegenden Grundstück Flst.Nr. 3448, Schachleiterstraße 27 d (Kindergarten) gewährleistet.

Das Doppelwohnhaus auf dem Grundstück befindet sich in einem modernisierungsfähigen Zustand, der Zuschnitt des Grundstücks ist ungünstig, was aber wegen der Größe für die aktuelle Bebauung nicht nachteilig ins Gewicht fällt.

Das Grundstück soll durch die Erweiterung in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet einbezogen werden, dann von der Stadt Walldürn zu günstigen Konditionen erworben und danach freigelegt werden. Es soll danach für die Erweiterung der Sozialstation vorgehalten werden.

Der städtebauliche Zusammenhang ergibt sich in diesem Falle aus der direkt angrenzenden Lage zur Sozialstation, die nach Modernisierung und Nutzungsaufteilung des ehemaligen Hauses der offenen Türe dort eingerichtet wurde und für die Wohnqualität der Stadt Walldürn einen wichtigen Beitrag leistet. Im Hinblick auf die durch die demographische Entwicklung steigende Bedeutung dieser Einrichtung besteht an der Vorhaltung des Grundstücks als Erweiterungsfläche ein erhebliches städtebauliches Interesse.

Die Erweiterung des förmlich festgelegten Gebietes um diese Fläche ermöglicht die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Stadtumbauprogramm und trägt somit dazu bei, die für die vorerwähnte Absicht erforderlichen finanziellen Rahmenbedingungen zu schaffen. Sie trägt damit mittelbar auch zur Erfüllung der bereits definierten Ziele der Stadtumbaumaßnahme, die ohne Einbeziehung dieses Grundstücks formuliert worden waren, bei.

Durch die im Frühjahr 2013 bewilligte Aufstockung des Förderrahmens auf einen Betrag in Höhe von derzeit 2,96 Mio. € ist ausreichend Spielraum enthalten, um eine derartige zusätzliche Maßnahme im notwendigen Umfang abzudecken. Konkret geht es um Kosten des Abbruchs und den Wert der untergehenden Gebäudesubstanz.

Dem Ankauf des Grundstücks hat der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung am 30.09.2014 bereits zugestimmt.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.10.14 den Tagesordnungspunkt vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat, die 3. Satzung zur Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtumbau südlicher Eingang“ gemäß anliegendem Entwurf zu beschließen.

Satzung über die 3. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtumbau Südlicher Eingang“

Aufgrund von § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Walldürn in seiner Sitzung am 26.01.2015 folgende Satzung beschlossen:

§1

Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtumbau Südlicher Eingang“

Der Geltungsbereich des mit Satzungsbeschluss vom 26.02.2007 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, bekannt gemacht und in Kraft getreten am 06.03.2007, erweitert durch Satzungsbeschluss vom 22.07.2008, bekannt gemacht und in Kraft getreten am 26.07.2008 (1. Erweiterung) und durch Satzungsbeschluss vom 15.07.2013, bekannt gemacht und in Kraft getreten am 18.07.2013 (2. Erweiterung), wird erneut wie folgt erweitert:

Um das Grundstück der Gemarkung Walldürn, Flst. Nr. 3448/3, Schachleiterstraße 27 b und 27 c.

Der räumliche Geltungsbereich der in die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Erweiterung einbezogenen Fläche ergibt sich aus dem Lageplan vom 13.01.2015. Die Umfangsgrenze ist durch eine gestrichelte Linie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Verfahren und Dauer

1. Die Anwendung der §§ 144, 152 bis 156a BauGB wird nicht ausgeschlossen.
2. Die Frist, innerhalb der die Sanierungsmaßnahme „Stadtumbau Südlicher Eingang“ durchgeführt werden soll, endet am 31.12.2017.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzungsänderung über die 3. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtumbau Südlicher Eingang“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Walldürn, 26.01.2015

Markus Günther, Bürgermeister

