

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 09.08.2016
Drucksache Nr. 1833/2016

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 29.09.2016

- öffentlich -

Sanierungsgebiet "Herzogstraße / Schlossplatz" Städtebauliche Neuordnung Bereich Capitol, hier: Erörterungstermin Präzisierung der Sanierungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen nimmt das Ergebnis des Erörterungstermins zur Präzisierung der Sanierungsziele mit den betroffenen Anwohnern und Grundstückseigentümern zur Kenntnis.
2. Änderungen, die am 03.03.2016 Drucksache 1760/2016, präzisierten Sanierungsziele, werden nicht vorgenommen. Die am 03.03.2016 für den Bereich „Quartier Capitol“ innerhalb des Sanierungsgebietes „Herzogstraße/Schlossplatz“ beschlossenen Sanierungsziele werden in unveränderter Form bekannt gemacht.

Erläuterungen:

Mit Satzungsbeschluss vom 17.12.2009 hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Herzogstraße/Schlossplatz“ gefasst. Der Satzungsbeschluss vom 17.12.2009 bezieht sich auf die Flächen „Teilbereich Herzogstraße“ (begrenzt im Süden durch die Carl-Theodor-Straße, im Osten durch die Nadlerstraße und die Mühlenstraße, im Norden durch die nördliche Bebauung entlang der Heidelberger Straße und im Westen durch die Mannheimer Straße), sowie den „Teilbereich Schlossplatz“ (begrenzt im Süden durch die südliche Bebauung des Schlossplatzes, im Osten durch die gedachte Linie senkrecht zum Übergang des Schlossplatzes in die Carl-Theodor-Straße, im Norden durch die nördliche Bebauung des Schlossplatzes und im Westen durch das Schloss).

Nach damaliger Beschlussfassung hat die Sanierungssatzung eine Laufzeit bis zum 31.12.2020. Allerdings kann nach § 142 BauGB die Laufzeit der Satzung verlängert werden, soweit die Sanierung nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden kann.

Eine wesentliche Grundlage der Sanierungssatzung bildete das Sanierungsziel „Neugestaltung des Schlossplatzes“. Die Neugestaltung des Schlossplatzes wurde bereits abgeschlossen.

Eine weitere wesentliche Grundlage der Sanierungssatzung bildet die Zielsetzung die im Gebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände in Bezug auf die vorhandene Bebauung, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit, Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets zu beseitigen. In Fortentwicklung der bei Satzungsbeschluss angenommenen Sanierungsziele wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.03.2016 für den Bereich des „Capitols“ präzisierte Sanierungsziele beschlossen, um auch diesen Bereich langfristig einer stadtbildprägenden Neuordnung unter Heranziehung des Sanierungsrechtes

zuzuführen.

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung sieht das Freistellen des stadtbildprägenden Capitol-Gebäudes verbunden mit der Bildung eines Platzes vor. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat am 18.12.2014 dem Erwerb des Grundstückes Herzogstr. 28 (Capitol) zugestimmt. Der Erwerb wurde vollzogen. Zur Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung wurde die Verwaltung ferner beauftragt, das Grundstück, Flst.-Nr. 287, Herzogstr. 27, zu erwerben. Auch dieser Erwerb ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Erwerb dieser beiden Grundstücke steht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks Mannheimer Str. 24. Die Eigentümerstellung der Stadt Schwetzingen bezüglich des Grundstücks Mannheimer Str. 24 macht eine fußläufige Anbindung des nördlichen Bereichs der Herzogstraße um das „Capitol“ an die Mannheimer Straße möglich.

Die in der Sitzung des Gemeinderats vom 03.03.2016 für den Bereich des „Capitols“ beschlossenen präzisen Sanierungsziele, sowie die hiervon betroffenen Grundstücke werden nachfolgend nachrichtlich noch einmal dargestellt (vgl. hierzu **Anlagen 2 und 3**):

Betroffene Grundstücke:

- Flst.-Nr. 313, Herzogstr. 22
- Flst.-Nr. 315 + Flst.-Nr. 314 = Herzogstr. 24
- Flst.-Nr. 316, Herzogstraße 26
- Flst.-Nr. 319/11, Herzogstraße 28

- Flst.-Nr. 291, Herzogstr. 19
- Flst.-Nr. 290, Herzogstr. 21
- Flst.-Nr. 289, Herzogstr. 23
- Flst.-Nr. 288, Herzogstr. 25
- Flst.-Nr. 287, Herzogstraße 27
- Flst.-Nr. 287/1, Herzogstraße 27/1
- Flst.-Nr. 285/1, Herzogstraße 29
- Flst.-Nr. 286/9, Herzogstraße 31
- Flst.-Nr. 286/8, Herzogstr. 33

- Flst.-Nr. 277, Mannheimer Straße 24
- Flst.-Nr. 285, Heidelberger Straße 10
- Flst.-Nr. 301 und Flst.-Nr. 319/6, Herzogstraße (Straßenfläche); im Bereich der Angrenzung an die vorgenannten Grundstücke

Präzisierte Sanierungsziele:

1. Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Mannheimer Straße und Herzogstraße im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 277 und 287.
2. Erhaltung des Gebäudes „Capitol“, Flst.-Nr. 319/11, Herzogstraße 28, Instandsetzung dieses Gebäudes und Zuführung zu einer den angrenzenden öffentlichen Raum und die umgebende Bebauung belebenden und aufwertenden Nutzung.
3. Schaffung eines öffentlichen Platzraumes durch Neuordnung unter Einbeziehung der Straßenfläche der Herzogstraße und der Grundstücke Flst.-Nr. 285, 287 und 287/1; ggf. auch der angrenzenden Flächen Flst.-Nr. 285/1 und 286/9 sowie der Abbruch der der Realisierung dieses Ziels entgegenstehenden Baulichkeiten.
4. Flächen, die der Realisierung der Schaffung des Platzraumes dienen, sind von einer (weiteren) Bebauung freizuhalten.

5. Aufwertung der die neuen Raumkanten bildenden Fassaden nach Maßgabe der Anforderungen der Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen sowohl im Bestand als auch bei Neubauten.
6. Soweit der Realisierung dieser Ziele dienlich, sind die dazu benötigten Flächen vorbehaltlich einer Einzelfallentscheidung zu erwerben, ggf. auch im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechts.

Die Verwaltung hat nach Erwerb des Grundstücks Herzogstr. 27, Flst.-Nr. 287, die vom Gemeinderat befürwortete städtebauliche Zielsetzung und die beschlossenen präzisierten Sanierungsziele mit den Betroffenen (Grundstückseigentümer und Anwohner) entsprechend § 137 BauGB erörtert. Hierzu wurden die Grundstückseigentümer des Bereichs der präzisierten Sanierungsziele schriftlich zum Erörterungstermin im Palais Hirsch am 26.07.2016 eingeladen und darüber hinaus der Erörterungstermin in der Schwetzingener Zeitung am 09.07.2016 öffentlich - für die Allgemeinheit - bekannt gemacht. Ferner wurde die Möglichkeit schriftlich zu den Sanierungszielen Stellung zu beziehen, gewährt.

Die Bürgerbeteiligung zur Erörterung der Sanierungsziele verlief sehr positiv. Viele Teilnehmer wünschten eine baldige Umsetzung der städtischen Planungsvorstellungen. Keine der von den präzisierten Sanierungszielen betroffenen Personen widersprach den vom Gemeinderat formulierten Sanierungszielen. Wegen des Ergebnisses des Erörterungstermins wird auf das als **Anlage 1** beigefügte Protokoll des Erörterungstermins vom 26.07.2016 verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte es deshalb zur erleichterten Umsetzbarkeit der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung (Freistellen und Sichtbarmachen des stadtbildprägenden Capitol-Gebäudes) bei den beschlossenen Sanierungszielen gem. Beschlussfassung des Gemeinderats vom 03.03.2016 verbleiben. Die Sanierungsziele sind erforderlich um möglichst zeitnah die beabsichtigte Aufwertung des Quartiers „Capitol“ mit den Mitteln des Sanierungsrechts fördern und umsetzen zu können. Deshalb sollte den Sanierungszielen für den Zeitraum der Laufzeit der Sanierungssatzung der Vorrang vor den Individualinteressen der einzelnen Eigentümer gewährt werden. Den betroffenen Eigentümern ist solches zumutbar, weil mit Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ein verbessertes Stadtquartier entstehen wird mit positiven Elementen insbesondere bezüglich der Aufenthaltsqualität und Wertverbesserungen der einzelnen Grundstückswerte. Änderungsnotwendigkeiten an den beschlossenen Sanierungszielen bestehen aus Sicht der Verwaltung nach dem Verlauf des Erörterungstermins nicht. Sollte sich im Laufe der Fortentwicklung der erstrebten städtebaulichen Neuordnung das Erfordernis zur Änderung der Sanierungsziele ergeben, wäre solches jederzeit möglich.

Sanierungsziele bilden immer in Verbindung mit der Sanierungssatzung die rechtliche Entscheidungsgrundlage, insbesondere bei Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach §§ 24 Abs. 1 Nr. 3, 25. ff BauGB, bei der Erteilung oder Versagung der Sanierungsgenehmigung nach §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2, 145 BauGB, bei einem Übernahmeverlangen nach Genehmigungsvorsagung nach § 145 Abs. 5 BauGB und vor allem bei der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 146, 148 BauGB sowie bei der Gewährung von finanziellen Unterstützungen zur Umsetzung der Sanierungsziele.

Mit der Umsetzung sanierungsrechtlicher Ziele und insbesondere der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung geht nach Lage der Dinge eine Wertsteigerung der im dortigen Bereich liegenden Grundstücksflächen einher. Deshalb bildet das Sanierungskonzept vor allem die Grundlage um sachgerecht über die Frage der Erteilung oder Versagung einer Sanierungsgenehmigung entscheiden zu können. Wesentliche bauliche Veränderungen an Bestandsimmobilien unterfallen durch die Anordnung des Sanierungsgebietes mit Satzungsbeschluss vom 17.12.2009 der besonderen städtebaulichen Genehmigungspflicht.

Die Genehmigung darf allerdings nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 BauGB dient dazu, die Planung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gegen Störungen und Erschwerungen zu schützen. Sie dient der hoheitlichen Sicherung der Sanierungsziele und soll gleichzeitig aber auch die betroffenen Grundeigentümer vorbeugend vor Investitionen bewahren, die sich im weiteren Verlauf der Gesamtmaßnahme als verfehlt erweisen können. Gerade deshalb geben die neu formulierten Sanierungsziele für den Bereich Quartier „Capitol“ spezifische Vorgaben, nach denen bestimmte genehmigungspflichtige Vorhaben oder Rechtsvorgänge einer Genehmigungspflicht unterworfen werden.

Bei all diesen sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten genießt das Eigentum des betroffenen Grundstückseigentümers hohen Stellenwert. Soweit die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge der Erreichung der Sanierungsziele nicht im Wege stehen, hat der betroffene Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch auf Genehmigung, denn der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt erfüllt nur die Aufgabe eines gemeindlichen Steuerungsinstrumentes, um ggf. die Zielsetzung der Sanierung in der Umsetzung steuern zu können.

Bei Abwägung der privaten Eigentümerbelange mit dem Belang der Allgemeinheit an der Beseitigung oben genannter städtebaulicher Missstände ist dem Belang der Allgemeinheit der Vorrang zu gewähren. Deshalb empfiehlt die Verwaltung obige Beschlussfassung.

Anlagen:

- Anlage 1 Protokoll des Erörterungstermins vom 26.07.2016
- Anlage 2 Lageplan Geltungsbereich „Quartier Capitol“ – präzisierte Sanierungsziele
- Anlage 3 Entwürfe städtebauliche Neuordnung im Bereich „Capitol“ mit Platzbildung
- Anlage 4 Artikel Schwetzingen Woche vom 03.08.2016
- Anlage 5 Artikel Schwetzingen Zeitung vom 30.07.2016

Die Anlagen 2 und 3 wurden bereits zur TA-Sitzung am 18.02.2016 versendet.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: