

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt
Datum: 27.04.2010
Drucksache Nr. 848/2010

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 06.05.2010

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 19.05.2010

- öffentlich -

Erweiterung des Sanierungsgebietes "Herzogstraße/Schlossplatz"

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur ersten Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Herzogstraße / Schlossplatz“ um das Grundstück Flst.Nr. 231, Schlossstraße 4, gemäß anliegendem Entwurf.

Erläuterungen:

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.

Das Grundstück Flst.Nr. 231, Schlossstraße 4, liegt außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Herzogstraße / Schlossplatz“, jedoch in unmittelbarer Nähe des Grenzverlaufs der Abgrenzungslinie im Bereich Schlossplatz / Schlossstraße. Auf dem Grundstück steht neben dem Vordergebäude „Hotel Löwen“ ein von der Schlossstraße zurückgesetztes seit einiger Zeit leer stehendes mit dem Hotel genutztes Gebäude, welches funktional und städtebaulich mit Mängeln behaftet ist. Es liegt im Interesse der Stadt Schwetzingen, dass dieses Gebäude einer nachhaltigen Funktion zugeführt und städtebaulich aufgewertet wird. Die dazu erforderlichen baulichen Maßnahmen sind aufwendig und stellen die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme in Frage. Aus diesem Grunde wurde vom Eigentümer ein Antrag auf Aufnahme in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet mit der Maßgabe gestellt, dass sich die Stadt einerseits an den Kosten durch Gewährung eines Zuschusses beteiligt und andererseits die Voraussetzungen für eine erhöhte steuerliche Sonderabschreibung geschaffen werden.

Maßgeblich für die Frage der Einbeziehung in das förmlich festgelegte Gebiet ist aber die Tatsache, dass die vorhandenen Mängel auf die Qualität des Sanierungsgebietes ausstrahlen und damit den Erfolg dieser Sanierungsmaßnahme beeinträchtigen können. Dem kann entgegengewirkt werden, wenn die wirtschaftlichen Voraussetzungen im Zusammenwirken mit einer städtebaulichen Steuerung durch Einbeziehung in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet verbessert werden. Neben der durch eine Förderung und steuerliche Sondervorteile bewirkten wirtschaftlichen Verbesserung greife hier vor allem die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht und die im Zuge der Fördervereinbarung vertraglich zu vereinbarenden städtebaulichen Bedingungen.

Der bewilligte Förderrahmen wird durch die Einbeziehung des Grundstücks in Anspruch genommen, nach dem Stand der Verhandlungen aber nur für einen Abbruch des Gebäudes. Der Investor ist im Übrigen damit einverstanden, die zu tätigen Investitionen – soweit dafür die Voraussetzungen gegeben sind – über die ausschließlich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten anwendbare Sonderabschreibung nach § 7h des Einkommensteuergesetzes abzuwickeln. Somit erfolgt für die nach dem Abbruch vorgesehenen baulichen Maßnahmen der Modernisierung, Instandsetzung und des Wiederaufbaus auch keine Komplementärfinanzierung aus dem Haushalt der Stadt.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sacharbeiter:

Satzung über die erste Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Herzogstraße / Schlossplatz“

Aufgrund von § 142 Abs. 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 20.05.2010 folgende Satzung beschlossen:

§1

Erste Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Herzogstraße / Schlossplatz“

Der Geltungsbereich des mit Satzungsbeschluss vom 17.12.2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wird wie folgt erweitert:

um das Grundstück

- Flst.Nr. 231, Schlossstraße 4

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Herzogstraße / Schlossplatz“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 06.05.2010 (Büro für Stadtplanung Voegelé + Gerhardt). Die Umfangsgrenze der Erweiterung ist durch rot 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 „Herzogstraße / Schlossplatz“ durchgeführt werden soll, endet am 31.12.2020

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzungsänderung über die erste Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Herzogstraße / Schlossplatz“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Schwetzingen, 20.05.2010

Dr. Rene Pörtl, Oberbürgermeister

Planzeichentagende
 Vorschlag zur Abgrenzung
 des förmlich festzulegenden
 Sanierungsgebietes

STADT SCHWETZINGEN
 Vorbereitende Untersuchungen
HERZOGSTRASSE / SCHLOSSPLATZ
 PLAN 09
 Vorschlag zur Abgrenzung
 des Sanierungsgebietes

Maßstab 1:1.500
 09.11.2009

STÄDTPLANUNG
VOEGELE + GERHARDT
 Freie Stadtplaner und Architekten BDA gRL DWB
 Wehrmannstrasse 13
 76135 Karlsruhe
 T. 0721 - 831030
 F. 0721 - 833410
 stadtplanung@voegele-gerhardt.de



Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: