
MITTEILUNGSVORLAGE

M/2014/0873

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und
Energieausschuss

Termin

24.09.2020
24.09.2020

Entscheidung

Kenntnisnahme
Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



Mitteilung zur Entwicklung des Ortskerns in Swisttal-Odendorf mit
Prüfung und Vorbereitung eines Einleitungsbeschlusses zweck
Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 141 Baugesetzbuch

Sachverhalt:

Mit der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) prüft die Verwaltung derzeit auch, ob für den Ortsteil Odendorf ein Einleitungsbeschluss für die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes gefasst werden kann.

Ausgangspunkt für die Erstellung des ISEKs war unter anderem die städtebauliche Situation im Ortskern von Odendorf, insbesondere im näheren und weiteren Umfeld der Odinstraße und des Orbachs. Die Zwischenergebnisse der Bestandsanalyse für das ISEK lassen funktionale und städtebauliche Mängel und Missstände zumindest für Teilbereiche erwarten. So wurden Leerstände erfasst (insbesondere in den Erdgeschossen) und tlw. eine Vernachlässigung des öffentlichen Raums und der privaten Bausubstanz sowie in der Folge eine mangelnde Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität festgestellt.

Zudem wurde im Rahmen der Bürgerwerkstatt zum ISEK in Odendorf von mehreren Bürgern darauf hingewiesen, dass die Leerstände in der Odinstraße reduziert werden müssten, die Straße und ihr Umfeld nicht „veröden“ dürften und Entscheidungen zu den Häusern in der Odinstraße getroffen werden sollten, die schon ewig leer stehen. Die Eigentümer von Häusern und Grundstücken sollten „daran erinnert werden, dass Eigentum verpflichtet“.

Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes zu prüfen.

Als vorläufige, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung konnte aus den bisherigen Beteiligungsprozessen folgende Maßnahmen bestimmt werden:

- Fortentwicklung des Odendorfer Ortskerns,
- Stärkung der Versorgungs-/Wohnfunktion durch die Beseitigung von Leerständen,
- Gewährleistung einer strukturellen, städtebaulichen und sozialen Funktionalität und die Behebung von Missständen durch quartiersbezogen geeignete Maßnahmen
- Anstoß von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,
- Verbesserung der energetischen Effizienz,
- Einbindung der Öffentlichkeit in den Sanierungsprozess und Steigerung der Akzeptanz durch eine breit angelegte Partizipation.

In einem förmlichen Sanierungsgebiet bestehen für private Immobilieneigentümer die Möglichkeit, Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen. Hierin wird – neben weiteren Maßnahmen, die Bestandteil des ISEK werden könnten (z.B. finanzielle Unterstützung Privater über ein Hof- und Fassadenprogramm oder über einen Verfügungsfonds zur unbürokratischen Umsetzung kleiner, bewohnergetragener Projekte) – ein weiterer Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesehen.

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes können und sollen im Rahmen der Erstellung des ISEKs durchgeführt werden, weil der Fördergeber eine entsprechende Gebietskulisse als Voraussetzung für die Aufnahme in die Städtebauförderung auch fordert.

Über die abschließende Prüfung des Sachverhalts wird die Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen informieren. Für die späteren politischen Entscheidung, ob ein entsprechender Einleitungsbeschluss gefasst wird oder nicht, ist der Planungs- und Verkehrsausschuss sowie der Rat der Gemeinde zuständig.