

Satzung

über die Aufhebung der förmlichen Festlegung für Teilbereiche des Sanierungsgebietes "Innenstadt Viernheim" (Verkleinerung des Sanierungsgebietes)

Aufgrund des § 162 (1) des Baugesetzbuches i.d.F, vom 08.12.1986 (BGB1.I S.2253) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim in ihrer Sitzung am 24.11.1988 nachstehende Satzung beschlossen.

Die Satzung ist gültig in Verbindung mit folgenden Anlagen:

Anlage 1: Begründung Seiten 1-4

Anlage 2: Auflistung der von der Satzung betroffenen Grundstücke

Anlage 3: Lageplan mit Eintragung der von der Satzung betroffenen Gebiete

§ 1

Entlassung aus dem Sanierungsgebiet

Aus dem Sanierungsgebiet werden folgende Teilbereiche entlassen:

- Block 1 begrenzt durch Luisen-, Lorsche-, Rathaus- und Wasserstraße
- Block 14 bestehend aus den Grundstücken in der Rathausstraße zwischen Karl-Marx-Straße und Neuhäuserstraße sowie Karl-Marx-Straße 28 und Neuhäuserstraße 1
- Block 15 zwischen Karl-Marx-Straße, Rathausstraße und Eulerstraße
- Block 16 zwischen Eulerstraße, Rathausstraße und Holzstraße
- Block 17 begrenzt durch Mannheimer Straße, beginnend an der Heddesheimer Straße, Rathenaustraße, Autobahn-Zubringer, Berliner Ring und nördliche Grenze des Grundstücks Berliner Ring4, ausgenommen die Grundstück Mannheimer Straße 20, Heddesheimer Straße 1 u. 3 (Flur 6 Nr. 123, 125, 127 und 128).

Für die vorstehend näher bezeichneten Flächen wird hiermit die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Viernheim" vom 07.07.1972 aufgehoben.

§2

Sanierungsvermerk

Für die von der Sanierung betroffenen und in der Anlage 2 bezeichneten Grundstücke wird der Sanierungsvermerk entsprechend § 143 (4) Baugesetzbuch im Grundbuch gelöscht.

§ 3

Ausgleichsbetrag

Für die aus der förmlichen Festlegung entlassenen Teilbereiche Block 1, 14, 16 und 17 wird ein Ausgleichsbetrag nach § 154 Baugesetzbuch nicht erhoben, da eine sanierungsbedingte Wertsteigerung nicht festzustellen ist. Von der Erhebung der durch den Gutachterausschuß festgestellten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung in Block 15 wird gemäß § 155 (3) Baugesetzbuch abgesehen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in den amtlichen Verkündigungsblättern der Stadt Viernheim in Kraft.

Viernheim, den 24.11.1988

Der Magistrat

der Stadt Viernheim:

H o f m a n n

Bürgermeister

Die Satzung wurde in den amtlichen Verkündigungsblättern ("Viernheimer Tageblatt/Viernheimer Neue Volkszeitung" und "Mannheimer Morgen - Ausgabe Viernheim") am 13.05.1989 veröffentlicht.

Anlage 1

B e g r ü n d u n g

zur Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung für Teilbereiche des Sanierungsgebietes "Innenstadt Viernheim" (Verkleinerung des Sanierungsgebietes)

Allgemeine Sanierungsziele:

Die Voraussetzungen für die Sanierungsmaßnahmen sind nicht eingetroffen. Dem Beschluß der Veränderungssperre vom 03. 07.1964, den Bebauungsplanentwürfen 1968 und dem Bebauungsplan der Stadt Viernheim zur Sanierung der Innenstadt vom 20.04.1968 lag eine Bevölkerungswachstumsprognose zugrunde, die eine Zunahme der Bevölkerungszahl im Innenstadtbereich von 200 % voraussagte.

Durch eine Flächensanierung mit einem Konzept zur Erstellung von Punkthochhäusern, durch eine höhere Bebauung allgemein und mit einer Verbreiterung der Erschließungsflächen sollte eine entsprechende bauliche Veränderung erreicht werden. Außerdem war geplant, den in der Innenstadt gewachsenen Ortskern in ein "echtes" Stadtzentrum umzuwandeln.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs ist wie vielerorts nicht eingetroffen. Die Grundlage für die Entscheidung zu einer baulichen Verdichtung ist damit entfallen. Die oben skizzierte Art der Sanierung hat sich als nicht notwendig herausgestellt. Darüber hinaus haben sich solche städtebaulichen Zielvorstellungen als unerwünscht erwiesen. Die mit der enormen Verdichtung erforderlichen hohen Investitionen überforderten die Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer bei weitem. In den Jahren 1978/79 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet erarbeitet, der bis dahin erkennbare und sich jetzt bestätigende Planungszieländerungen berücksichtigt. Das Rahmenplankonzept, das Verkehrskonzept, das Nutzungskonzept, das räumliche Konzept und das Organisationskonzept empfehlen neben wenigen Innenstadtblock-Entkernungen die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Bebauung und soweit erforderlich, die Modernisierung und Instandsetzung. Zum Teil werden ganze Blockseiten einschließlich ihrer rückwärtigen Bebauung als unter Denkmalschutz stehend angesehen werden müssen,

Die allgemeinen Wohnverhältnisse wurden zwischenzeitlich durch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen weitgehend verbessert und entsprechen dem auf die jeweiligen Bevölkerungsschichten bezogenen Bedarf. Weitere durchgreifende bodenordnende Maßnahmen sind bis auf die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet verbleibenden Altstadtblöcke (wie Rathaus-/Spitalplatz-/Hallenbad-/Goetheschul-/Hügelstraßenblock) nicht notwendig.

Sanierungsblöcke

Block 1:

Anstelle des weitgehenden Abbruchs der Gebäude und einer 4-geschossigen Neubebauung, entsprechend den Sanierungszielen 1972, wird der 1- bis max. 3-geschossige Bestand durch eine zurückhaltende Neuordnung im Blockinnenbereich einschl. einer möglichen Begrünung der Innenhöfe aufgewertet. Eine solche Maßnahme ist auch gem. § 9 BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen und dem Baugesetzbuch) erreichbar. Die Ordnungsmaßnahmen sind durch Absprache der verschiedenen Betroffenen denkbar; Ordnungsmaßnahmen zugunsten öffentlicher Einrichtungen einschl. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Block 14:

Anstelle einer weitgehenden Flächensanierung gem. dem Sanierungskonzept 1972 ist nach dem Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes 1979 der Erhalt der Hauptgebäude einschließlich einer Umnutzung zu Wohnzwecken der jetzigen Nebengebäude vorgesehen. Weitgehende Ordnungsmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind soweit erforderlich mit und ohne Förderung erfolgt.

Block 15:

In diesem Block wurden die allgemeinen Wohnverhältnisse durch die Errichtung eines Kinderspielplatzes und durch vereinzelte Neubaumaßnahmen sichtlich verbessert. Im Rahmenplan 1979 wurden teilweise bestehende Gebäude für einen Ensembleschutz vorgeschlagen. Weitere durchgreifende Sanierungsmaßnahmen— insbesondere Ordnungsmaßnahmen— sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Block 16:

Das durch den städtebaulichen Rahmenplan 1979 beschlossene Nutzungs- und Verkehrskonzept erfordert im Gegensatz zu den Neuordnungs- bzw. Sanierungsvorstellungen von 1972 keine bodenordnenden Maßnahmen in diesem Altstadtteil. Entsprechend den neuen Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes ist eine erhaltende Sanierung einschließlich der damit verbundenen Modernisierung vorgesehen. Es erübrigen sich alle ursprünglich vorgesehenen weitreichenden Sanierungsmaßnahmen.

Block 17:

Die geänderten Sanierungskonzepte erfordern wie in Block 16 bis auf die Grundstücke Mannheimer Straße 20 und Heddesheimer Straße 1 und 3 keine bodenordnenden Maßnahmen. Bei den genannten Grundstücken sind lediglich noch Ordnungsmaßnahmen (Abbruch) und Neubaumaßnahmen vorgesehen.

ANLAGE 2

zur Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung für Teilbereiche des Sanierungsgebietes "Innenstadt Viernheim" Auflistung der von der Satzung betroffenen Grundstücke

Block 1:

Flur 1 Nr. 283/4, 284/1, 286/1, 287/1, 287/2, 288/1, 288/2, 289/2, 290/1, 291/1, 292/1, 293/2, 293/3, 295/2, 297/1, 299/1, 299/2, 300/1, 300/2, 302/2, 1084/1

Block 14:

Flur 1 Nr. 1/8, 1/9, 1036/1, 1036/2, 1037/1, 1037/2, 1037/3, 1037/4, 1038/1, 1038/2, 1039/1, 1039/2, 1040/1, 1040/2, 1041, 1042/1, 1042/2, 1042/3, 1042/4, 1043/1, 1045/1, 1045/2, 1045/3, 1046, 1047, 1049/1, 1050/1, 1050/2

Block 15

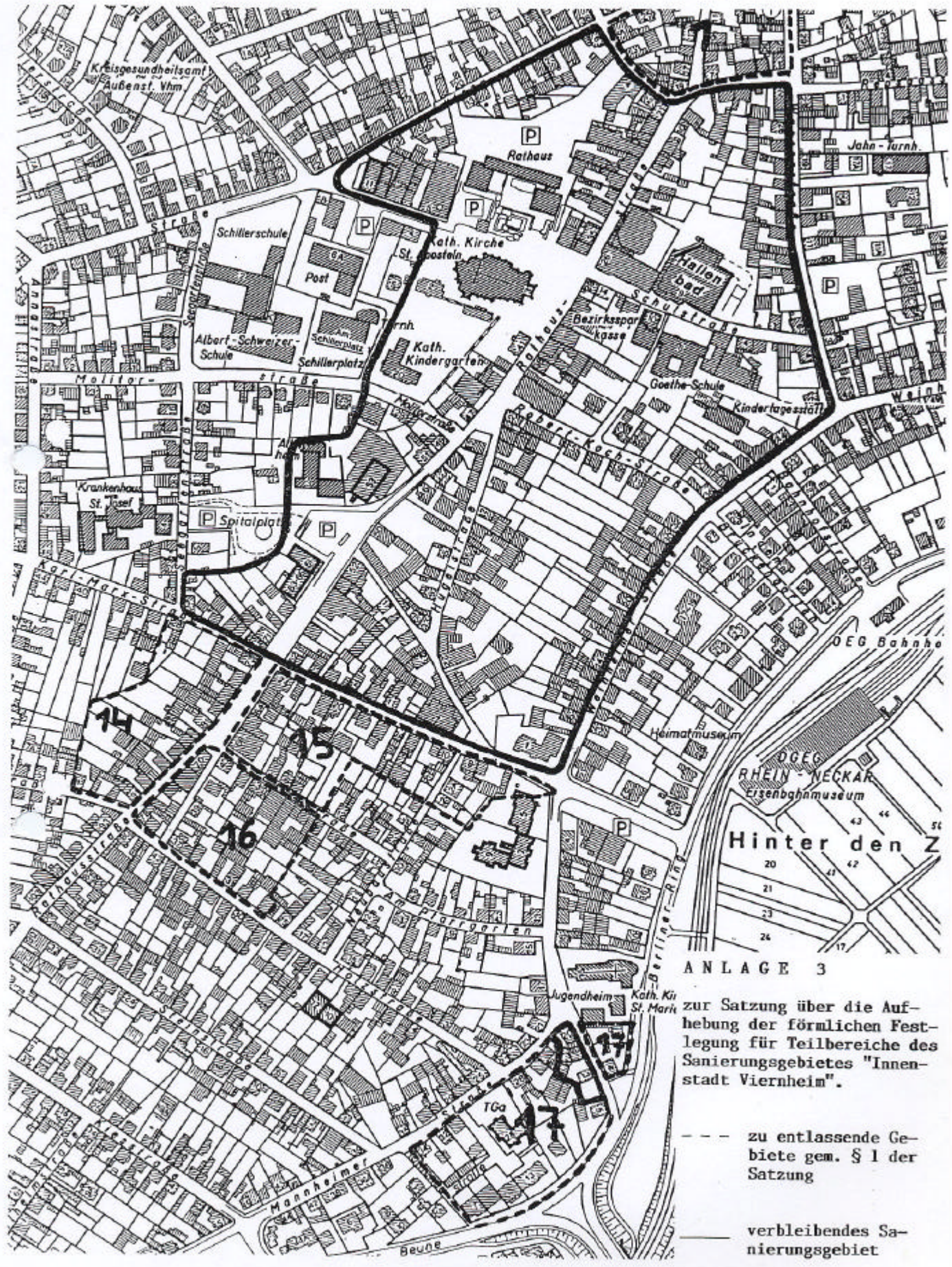
Flur 1 Nr. 779/8, 780/4, 780/5, 782/2, 783/2, 784/1, 893/2, 897/2, 898/1, 898/2, 899/1, 899/2, 900/1, 900/2, 901/1, 902/4, 914/2, 914/3, 915/1, 916/1, 917/1, 919/2, 921, 922/1, 922/2, 923, 924, 925/1, 926, 927/1, 928, 929/1, 929/2, 930/1, 932/1

Block 16:

Flur 1 Nr. 842/1, 843/1, 844/1, 845/1, 847/3, 847/4, 848, 849/1, 850/1, 850/2, 852, 853, 855/1, 856/1, 857/1, 857/2, 859/1, 860/1, 861/1, 884, 886/1, 886/2, 887, 888/1, 889/1, 890/1, 891/1, 1067

Block 17:

Flur 1 Nr. 56, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107/1, 107/2, 107/3, 108, 109, 110, 111/1, 111/2, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 126, 757/4, 757/5, 2996



ANLAGE 3

zur Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung für Teilbereiche des Sanierungsgebietes "Innenstadt Viernheim".

--- zu entlassende Gebiete gem. § 1 der Satzung

— verbleibendes Sanierungsgebiet