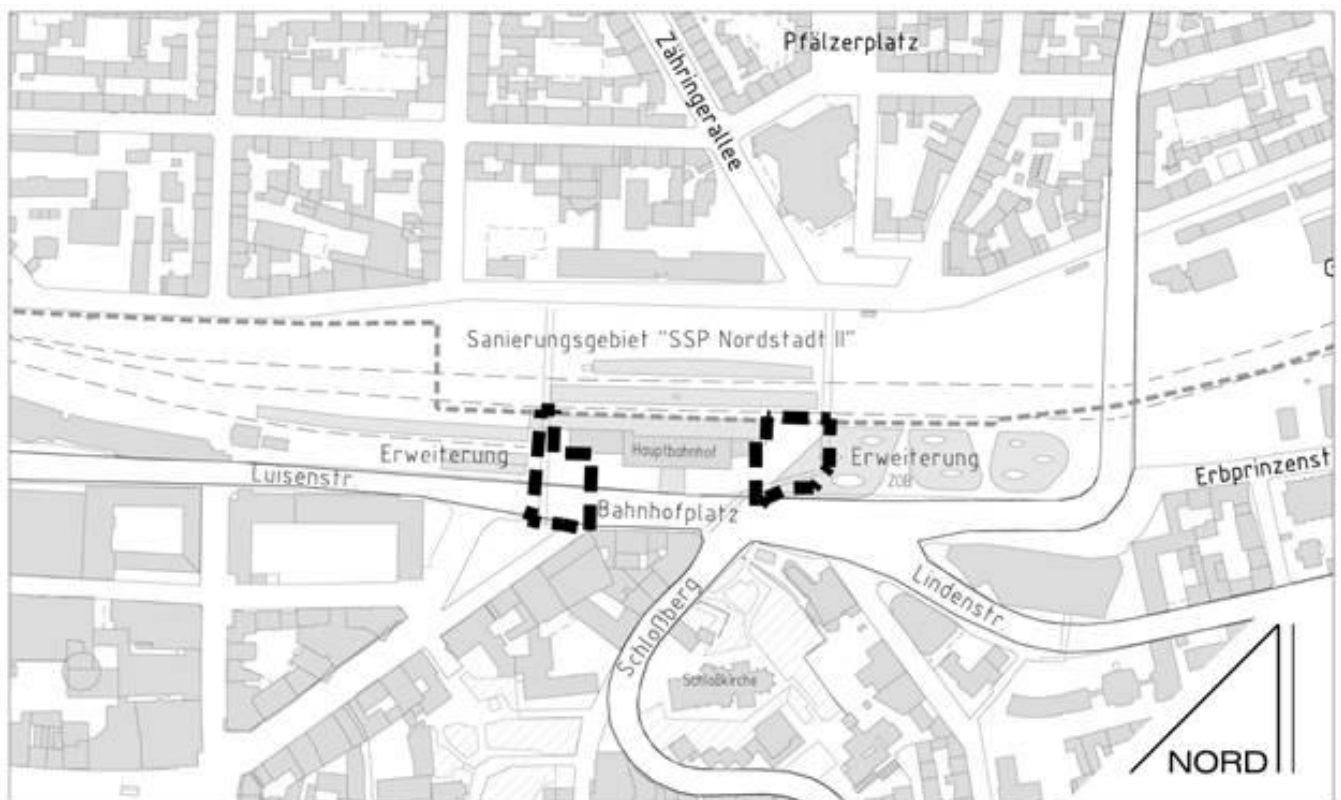


Satzung der Stadt Pforzheim über die Erweiterung der Sanierungssatzung „SSP Nordstadt“ um die Bereiche „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ und Umbenennung des Gesamtsanierungsgebiets „SSP Nordstadt II“ in „Nordstadt II“
Ausführliche Begründung und rechtliche Würdigung der Sachfragen



A. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim beschloss am 20.02.2018 gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Eruierung der Sanierungsbedürftigkeit des Bereichs „SSP Nordstadt II“. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.03.2019 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „SSP Nordstadt II“ in das Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ aufgenommen.

Der Gemeinderat verabschiedete daraufhin am 08.10.2019 die entsprechende Sanierungssatzung, deren Rechtskraft am 31.10.2019 eintrat.

Mit Bescheid vom 15.10.2020 überführte das Regierungspräsidium Karlsruhe das Sanierungsgebiet in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP). Der Bewilligungszeitraum beläuft sich auf die Zeit vom 01.01.2019 bis 30.04.2028.

Am 23.03.2021 beschloss der Gemeinderat die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für die

Bereiche „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“. Diese wurden in der Zeit vom 21.05.2021 bis 22.10.2021 durchgeführt.

B. Städtebauliche Missstände/Sanierungsziele

Die vorbereitenden Untersuchungen haben in den Bereichen „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. (2) und Abs. (3) BauGB ergeben. Dabei handelt es sich um sogenannte Funktions- und Substanzmängel. Aus der Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände wurden entsprechende Sanierungsziele abgeleitet. Diese sind:

- Gestalterische Aufwertung
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Städtebauliche Kriminalprävention.
- Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls.

Im ausführlichen Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen sind sämtliche erhobenen städtebaulichen Missstände detailliert dargestellt. Eine Fortschreibung der Sanierungsziele soll vorbehalten bleiben, um im Projektverlauf auf sich ergebende Entwicklungen eingehen zu können.

C. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse

Zur Behebung der in den vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ analysierten und bewerteten städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. (2) und (3) BauGB ist es notwendig, Einzelmaßnahmen über einen bestimmten Zeitraum aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Dies soll in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschehen.

Die Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. (1) BauGB. Die Durchführung der Sanierung in den Gebieten „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ sowie die Einbeziehung dieser Bereiche in das bisherige Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ eröffnet

Die Möglichkeit zur Entwicklung eines attraktiven und leistungsfähigen innerstädtischen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts. Die Bahnhoftsunterführungen sind die wichtigste fußläufige Wegebeziehung aus der City in die dicht besiedelten und gemischt genutzten Quartiere der Nordstadt. Die Unterführungen bedürfen daher einer deutlichen Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Dies geschieht zweckmäßigerweise im Zusammenhang mit den im bestehenden Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ in Umsetzung befindlichen bzw. noch bevorstehenden städtebaulichen Maßnahmen, weshalb das Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ um die Bereiche „Bahnhoftsunterführung West“ und „Bahnhoftsunterführung Ost“ erweitert werden soll. In diesem Zusammenhang soll das bisherige Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ die Bezeichnung „Nordstadt II“ erhalten.

D. Beteiligungsverfahren

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des VU-Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. (3) 2 BauGB i. V. m. § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) am 21.05.2021 fanden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung.

E. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Die Anhörung von Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträgern gemäß § 139 Abs. (2) i. V. m. § 4 Abs. (2) und § 4a Abs. (1) – (4) und (6) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.06.2021 – 06.08.2021 durch schriftliche Aufforderung zur Stellungnahme innerhalb dieser Frist. Die einzelnen Stellungnahmen wurden überwiegend fristgerecht eingereicht, eine Stellungnahme ging am 13.08.2021 ein.

Alle Stellungnahmen wurden abgewogen. Die Abwägung wird entsprechend im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Behörden und sonstigen Träger

Öffentlicher Aufgaben sind im weiteren Verfahren ggf. an konkreten Maßnahmen zu beteiligen.

F. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 138 BauGB

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ging die Sanierungsstelle über den üblichen Verteilungsweg hinaus. Die Eigentümer der angrenzenden, nicht in den Erweiterungsgebieten liegenden, Gebäude wurden ebenfalls über die geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets in einem gesonderten Anschreiben informiert. Als Frist für die Einreichung von Stellungnahmen wurde der 28.06.2021 bis zum 06.08.2021 definiert.

Hierbei gingen keine Stellungnahmen ein.

G. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 21.05.2021 bis zum 02.07.2021. Hierbei gingen keine Stellungnahmen ein.

H. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Gemäß § 142 Abs. (1) 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangt die Bestimmung des § 136 BauGB eine einheitliche

Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme, welche an folgende Bedingungen geknüpft sind:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Der unter diesen Maßgaben abgegrenzte Geltungsbereich des künftigen Gesamtsanierungsgebietes „Nordstadt II“ umfasst eine Fläche von 51,8 ha und ist in der vorstehenden Satzung dargestellt.

Der Geltungsbereich der VU „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ ist deckungsgleich mit dem Bereich der Erweiterungsgebiete.

I. Wahl des Sanierungsverfahrens

Im Zuge der Entscheidung der Stadt zur Wahl des Sanierungsverfahrens ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB) sowie die voraussichtliche Erschwerung der Durchführung der Sanierung bei Ausschluss dieser Vorschriften zu prüfen (§ 142 Abs. (4) BauGB). Liegen die Voraussetzung zum Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften vor, ist die Kommune zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet. Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „Normalverfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, wird aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzepts getroffen.

Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „SSP Nordstadt II“ ergab diese Prüfung, dass die vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen sind, da die Voraussetzungen des § 142 Abs. (BauGB) vorliegen. Insofern ist das vereinfachte Sanierungsverfahren auch für die Erweiterungsgebiete maßgebend.

Auch im Hinblick auf den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB werden die Regelungen auf die Erweiterungsgebiete übertragen.

J. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

In der vorstehenden Sachdarstellung ist die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in den Bereichen „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ und die Zweckmäßigkeit der Erweiterung des bisherigen Sanierungsgebiets „SSP Nordstadt II“ um diese Bereiche dargelegt. Es sind alle Voraussetzungen erfüllt um die Bereiche „Bahnhofsunterführung West“ und Bahnhofsunterführung „Ost“ als Erweiterung zum bestehenden Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

§ 142 BauGB sieht vor, dass dies durch Beschluss einer Sanierungssatzung zu erfolgen hat.

In der Satzung wird geregelt, dass die Sanierungsmaßnahme entsprechen der vorstehenden Darstellung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB keine Anwendung finden.

K. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 (3) 3 BauGB ist zugleich mit dem gemeinderätlichen Entscheid über die Sanierungssatzung durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Sie kann durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann.

Der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe für das Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ weist einen Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2028 aus. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, eine Verlängerung des Förderzeitraums um 2 Jahre zu beantragen. Dies scheint nach heutigem Sachstand erforderlich. Nach Ende des endgültigen Förderzeitraumes sollte die Verwaltung hinreichen Zeit erhalten, die Gesamtmaßnahme mit dem Land abzurechnen und eine Schlusssdokumentation zu erstellen. Es wurde daher vorgeschlagen, als Frist nach § 142 (3) 3 BauGB – analog zum bisherigen Sanierungsgebiet – den 31.12.2030 festzulegen. Der Gemeinderat folgte diesem Vorschlag in der Beschlussfassung. Sofern im weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahme eine nochmalige Verlängerung des Bewilligungszeitraumes erforderlich werden sollte und seitens des Landes entsprechend bewilligt wird, kann die Frist durch Beschluss ebenfalls verlängert werden.

L. Festlegung als Programmgebiet nach § 171e Abs. (3) BauGB

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.03.2019 wurde das Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ in das Bund-Länder-Programm „Stadt-und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (SSP) aufgenommen. Entsprechend war das Sanierungsgebiet durch Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2019 als Gebiet nach § 171 e Abs. (3) BauGB festzulegen.

Mit Bescheid vom 15.10.2020 überführte das Regierungspräsidium Karlsruhe das Sanierungsgebiet im Zuge der Auflage neuer Förderprogramme bzw. einer neuen Fördersystematik in das Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt (SZP). Gebiete die in diesem Programm gefördert werden sind ebenfalls als Gebiet nach § 171 e Abs. (3) BauGB zu definieren. Für das bisherige Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ ändert sich somit nichts. Die Erweiterungsgebiete „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ sind jedoch ebenfalls als Gebiete nach § 171 e Abs. (3) BauGB festzulegen.

§ 171 e Abs. (2) 1 definiert „städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt als Maßnahme zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen danach insbesondere vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen Bedarf. Zur reinen städtebaulichen Erneuerung kommt also die soziale Entwicklung der betreffenden Quartiere hinzu. Hier ist vor Allem hervorzuheben, dass in der Nordstadt die sozialen Problemlagen erheblich sind. Die Stabilisierung der Sozialstruktur ist daher auch eines der Hauptziele des bestehenden Sanierungsgebiets.

M. Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Das Land Baden-Württemberg hat im Bewilligungsbescheid vom 15.10.2020 das Gebiet „SSP Nordstadt II“ in das Bund-Länderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt. § 171e (4) BauGB sieht vor, dass als Grundlage für die Festlegung eines entsprechenden Programmgebiets ein Entwicklungskonzept aufzustellen ist, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Das integrierte Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen. Bereits für das bisherige Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ hat die Sanierungsstelle ein entsprechendes integriertes Entwicklungskonzept für die Projektarbeit im ehemaligen Förderprogramm „soziale Stadt“ erstellt. Dieses ist vollständig für die Arbeit im Nachfolgeprogramm „sozialer Zusammenhalt“ übertragbar und wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Es findet nun auch für die Bereiche „Bahnhofsunterführung West“ und „Bahnhofsunterführung Ost“ Anwendung.

N. Finanzierung

Die Erweiterungsgebiete werden in das bestehende Sanierungsgebiet „SSP Nordstadt II“ integriert, welches von Bund und Land Baden-Württemberg zu 60 % aus dem Sanierungsförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ finanziert wird. Die anstehenden Maßnahmen sind im städtischen Haushalt bzw. der Finanzplanung – soweit bislang bekannt – abgebildet. Im Erweiterungsgebiet liegen noch keine konkreten Planungen vor. Sobald diese feststehen werden die entsprechenden Kosten in den Förderrahmen des Sanierungsgebiets und die städtische Haushaltsplanung aufgenommen.