

Satzung

über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Stadtmitte – Au II

Aufgrund von § 142 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 (1) Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 19.12.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung der Grenzen des Sanierungsgebietes Stadtmitte – Au II

In der Stadt Pforzheim wird das Gebiet, das umgrenzt wird

- im Norden durch den Marktplatz, die westliche Grenze von Flst. Nr. 23 und ihre Verlängerung, die Flurstücke Nr. 6/1, 50/2, 3/1, 50, 55/1 und 55/2, die Östliche Karl-Friedrich-Straße einschl. der nördlich unmittelbar anschließenden Grundstücke
- im Osten durch die Parkstraße, den Altstädter Kirchenweg, die östliche Grenze der Alfons-Kern-Schule und ihre Verlängerung, das Enzufer, die Holzgartenstraße, das Grundstück Flst. Nr. 973/2, die St.-Georgen-Straße und die verlängerte Hermannstaffel
- im Süden durch die Galileistraße und die St.-Georgen-Steige
- im Westen durch das Rumpelgäßchen, die St.-Georgen-Steige, die Waldstaffel, die Sophienstraße, die Hermannstraße, das Enzufer, die Emma-Jaeger-Straße, die Deimlingstraße, den Rathausparkplatz, die Westkante der Gernikabrücke, die Südkante der Straße Am Waisenhausplatz, den Platz des 23. Februar 1945 und den Marktplatz (mit Ausnahme des Vorplatzes vom Emma-Jaeger-Bad sowie der Grundflächen des Alten und des Neuen Rathauses)

gemäß § 142 (1) und (3) BauGB förmlich als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Stadtmitte – Au II“ festgelegt.

In diesem Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Der beigegefügte Lageplan vom 04.10.2006 mit der graphischen Darstellung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Umfassendes Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

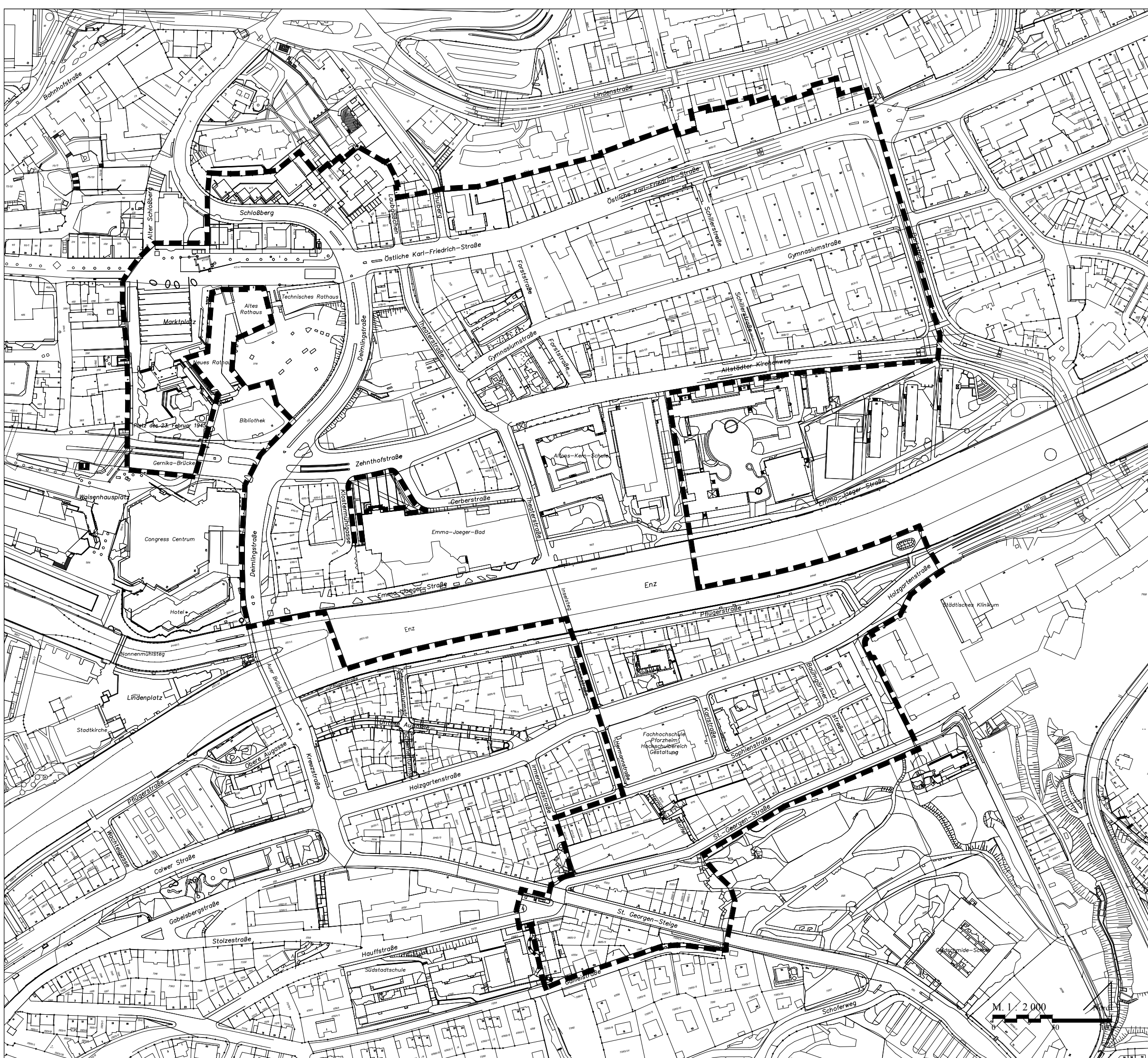
**§ 3
Inkrafttreten**

Die Satzung wird mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 143 (1) BauGB).

Pforzheim, 17.01.2007




Christel Augenstein
Oberbürgermeisterin



Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Antrag

	Pforzheim Amt für Flächenmanagement und Geoinformation Sanierungsstelle	Satzungs Nr. 685
	Geltungsbereich Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte - Au II"	
Bearbeitet: Mai / Rö	letzte Änderung: 04.10.2006	4. Fertigung
rechtsgültig am: 25.01.2007		

Begründung

Städtebauliche Situation:

Das¹ Untersuchungsgebiet „Stadtmitte-Au II“ ist in mehrfacher Weise ein benachteiligtes Quartier. **In baulicher und städtebaulicher Hinsicht** wurden Missstände festgestellt (Funktions- und Substanzmängel gemäß § 136 BauGB). Schwerpunktmäßig sind hierbei folgende Aspekte anzuführen:

- Die stark frequentierte Östliche Karl-Friedrich-Straße, die Holzgartenstraße, der Altstädter Kirchenweg sowie die St.-Georgen-Steige führen zu Umweltbelastungen
- Fehlende Parkplätze im öffentlichen wie im privaten Raum
- Wenig Grün- und Erholungsflächen und Treffmöglichkeiten
- Beengte Wohnverhältnisse, hoher Überbauungsgrad und unattraktive Innenhöfe
- Begrenzte Finanzkraft des überwiegenden Teils der Bevölkerung sowie der Gewerbetreibenden
- Die Kaufkraft und die Investitionskraft der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets liegen unter dem städtischen Durchschnitt
- Notwendigkeit zur Konversion und Neugestaltung öffentlicher Flächen.

Verdeutlicht wird die Situation durch folgende Teilergebnisse der Bewohnerbefragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen:

- ⇒ Mit Abstand am schlechtesten wird in diesem dicht bebauten Gebiet die Parkplatzsituation gesehen, die Note 4,06 ist schon als sehr negativ zu werten. Bei der Bürgerumfrage 1999 wurde für die gesamte Innenstadt die Note 3,6 vergeben
- ⇒ Problematisch wird auch die Umweltsituation empfunden: Großer Geräuschpegel durch den Straßenverkehr (3,88), fehlende Sauberkeit der Luft (3,58), Sauberkeit von Straßen und Plätzen (3,48)
- ⇒ Es gibt wenige Plätze, die für bürgerschaftliche Kommunikation oder Kurzzeiterholung geeignet sind. Den Kindern fehlen Spielmöglichkeiten (3,52), den Erwachsenen gemütliche Treffpunkte (3,52). Die Zufriedenheit im Bezug auf Grün- und Erholungsflächen (3,21) ist ebenfalls gering
- ⇒ Ebenfalls unzureichend schneidet die Beurteilung der städtebaulichen Situation ab. Dem Zustand der Häuser wird lediglich eine 3,11 zugesprochen und dem der Straßen und Plätze kaum besser eine 3,09.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde auch eine Behördenbeteiligung durchgeführt.

Sanierungsziele:

Unter Zuhilfenahme des Instruments der Städtebauförderung sollen die im Programmgebiet vorliegenden **städtebaulichen Missstände und Entwicklungsdefizite korrigiert** werden. Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen verbessern die wirtschaftliche Leistungskraft, unterstützen den Wohnungsbau, stärken die urbane Identität und sichern die soziale Stabilität im Stadtteil.

In einer **Rahmenplanung** für das Sanierungsgebiet werden auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die charakteristischen Merkmale der einzelnen Bereiche

herausgearbeitet und Konzepte hinsichtlich städtebaulicher und funktionaler Schwerpunkte entwickelt. Insbesondere **folgende Sanierungsziele** stehen dabei im Mittelpunkt:

- Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden
- Blockentkernung mit Begrünungsmaßnahmen, Neuordnung der Innenhöfe
- Umgestaltung von Straßen und Platzräumen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- Schaffung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnumfeldes
- Neugestaltung des Marktplatzes
- Ganzheitliche Betreuungsinfrastruktur als Standortvorteil
- Vorbereitende Maßnahmen zum Neubau der Alfons-Kern-Schule an der Deimlingstraße
- Neuordnung des Grundstücks der „bestehenden“ Alfons-Kern-Schule.

Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit in diesem Bereich wird die behutsame **Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude** darstellen. Die Förderung des innerstädtischen Wohnens allgemein wird im Programmgebiet überdies eine wichtige Aufgabenstellung sein. Unterstützt werden diese Bemühungen durch die **Aufwertung der Pflügerstraße**, die analog zum Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au“ zur Uferpromenade weiter entwickelt werden soll. Insgesamt wird das Wohnen am Flussufer mit seinen vielen Vorzügen gefördert, um dem gesamten Bereich zusätzliche Attraktivität zukommen zu lassen.

Punktuelle Maßnahmen entlang der Holzgartenstraße und des Altstädter Kirchenweges sowie **Neugestaltungen** in den Seitenstraßen runden die verkehrlichen Maßnahmen im Programmgebiet ab. Durch die Wiederverwertung des Grundstücks der „bestehenden“ **Alfons-Kern-Schule** und einer Brachfläche an der Forststraße können neue städtebauliche Akzente gesetzt werden. Das momentan durch Architektursprache und Stellung des Baukörpers eher als Fremdkörper anzusehende **Parkhaus Deimlingstraße** soll abgebrochen und eine neue einheitliche Straßenkontur geschaffen werden. Die neue Nutzung verspricht eine deutliche Aufwertung des Grundstücks und eine Stärkung des bereits vorhandenen kulturellen Schwerpunkts in diesem Gebiet mit Stadtbibliothek, Stadttheater etc.

Das **Technische Rathaus** der Stadt Pforzheim wurde ebenfalls in das Programmgebiet aufgenommen. Hier stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an.

Im Jahr 2007 soll die Umgestaltung des Marktplatzes inklusive des **Platzes des 23. Februar 1945** sowie der unter beiden Bereichen liegenden Tiefgarage beginnen. Für die bisher im Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au“ gelegene Teilfläche südlich des Ratssaalgebäudes ergab sich hierdurch ein **neuer sachlicher Kontext**. Aus diesem Grund wird der Bereich künftig dem neuen Programmgebiet „Stadtmitte – Au II“ eingegliedert. Ebenfalls in das neue Sanierungsgebiet übergehen soll der **Rathausparkplatz** mit dem Ziel, eine **städtebauliche Weiterentwicklung im Rahmen eines längerfristig laufenden Stadterneuerungsprogramms** (das alte Gebiet „Stadtmitte – Au“ endet bereits spätestens zum 31.12.2009) zu ermöglichen.

Durch eine bauliche und städtebauliche Aufwertung des Sanierungsgebietes insgesamt werden auch die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen deutlich verbessert. Ziel ist die Verstärkung der Funktionen des Sanierungsgebietes als **familienfreundlicher und dienstleistungsorientierter Bestandteil der Innenstadt**.

Verfahrensart:

Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt. Wichtig ist, dass die Wahl unter diesen beiden Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe wird für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au II“ das umfassende bzw. klassische Verfahren festgelegt.

Das umfassende Sanierungsverfahren ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach Kommunalabgabengesetz und Baugesetzbuch keine Anwendung.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung herbeiführt durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung. Dies trifft im Geltungsbereich für das neue und das alte Grundstück der Alfons-Kern-Schule zu.

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach BauGB
- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Preisprüfung durch die Gemeinde
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG.