

S a t z u n g

der Stadt Pforzheim über die Zusammenführung der Sanierungsgebiete „Stadtmitte – Au“ und „Stadtmitte – Au II“ zum künftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt-Südost“

Auf Grund des § 142 (1), (3) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim in seiner Sitzung am 15.12.2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zusammenführung der Satzungen der Sanierungsgebiete „Stadtmitte – Au“ und „Stadtmitte – Au II“

Die folgenden Satzungen:

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“ vom 07.08.2000
- Satzung über die förmliche Festlegung der Erweiterungsfläche für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au“ (redaktioneller Hinweis: Bereich Daubsches Areal/Hilda-Gymnasium/Bohnenberger Schlöble) vom 20.11.2000
- Satzung über die teilweise Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“ (redaktioneller Hinweis: Bereich Bohnenberger Schlöble) vom 22.04.2002
- Satzung über die förmliche Festlegung der Erweiterungsflächen „Enz-Nagold-Spitze“ und „Vorplatz Emma-Jaeger-Bad“ zum Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au“ vom 16.10.2003
- Satzung über die teilweise Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“ vom 24.01.2007
- Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au II“ vom 25.01.2007

werden inhaltlich in dieser Satzung zusammengeführt. Die ursprünglichen Satzungen verlieren mit der Rechtskraft dieser Satzung ihre eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

§ 2

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt-Südost“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entwickelt und wesentlich umgestaltet werden. Das gesamte Fördergebiet wird hiermit als ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt-Südost“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Innenstadt-Südost“ vom 09.10.2009“ abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und dieser als Anlage beigefügt.

§ 3

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden somit keine Anwendung.

§ 4

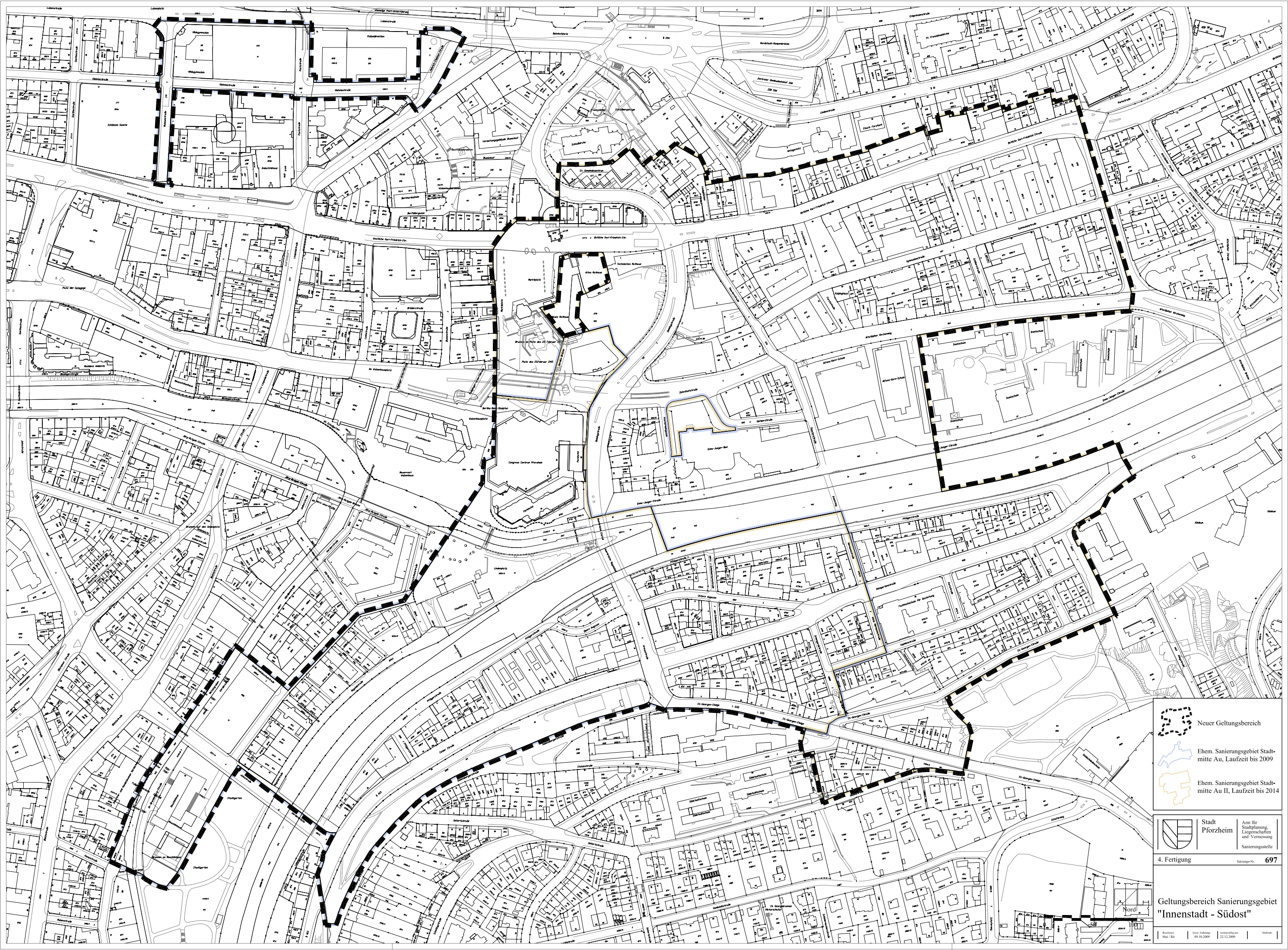
Inkrafttreten




Diese Satzung wird gemäß § 143 (1) BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Pforzheim, 16.12.2009

gezeichnet

Gert Hager
Oberbürgermeister



 Neuer Geltungsbereich
 Ehem. Sanierungsgebiet Stadtmitte Au, Laufzeit bis 2009
 Ehem. Sanierungsgebiet Stadtmitte Au II, Laufzeit bis 2014

 Stadt Pforzheim
 Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung
 Sanierungsstelle

4. Fertigung Satzungs-Nr. 697

Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Innenstadt - Südost"

Begründung:

Inhalt:

1. Verfahrensstand vor Satzungsbeschluss
2. Beteiligungsverfahren
 - 2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au“
 - 2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au II“
 - 2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung/Mitwirkung der Betroffenen
3. Städtebauliche Missstände/Sanierungsziele
 - 3.1 Städtebauliche Missstände
 - 3.2 Zentrale Sanierungsziele
4. Abgrenzung Sanierungsgebiet
5. Wahl des Sanierungsverfahrens
 - 5.1 Grundlagen
 - 5.2 Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren
6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

1. Verfahrensstand vor Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim beschloss jeweils am

- 18.07.2000 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“
- 10.10.2000 die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“ um den Bereich Daubsches Areal/Hilda-Gymnasium/Bohnenberger Schlöble
- 07.10.2003 die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“ um die Erweiterungsflächen „Enz-Nagold-Spitze“ und „Vorplatz Emma-Jaeger-Bad“
- 19.12.2006 die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au II“

nachdem in den jeweils vorgeschalteten vorbereitenden Untersuchungen nach den – zum Beschlusszeitpunkt jeweils geltenden – Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt wurden. Sämtliche Sanierungssatzungen wurden jeweils öffentlich bekannt gemacht und hatten seither Rechtskraft. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 08.05.2000 bzw. 07.03.2006 wurden die Sanierungsgebiete „Stadtmitte – Au“ und „Stadtmitte – Au II“ jeweils in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

In weiteren Schritten wurde durch Beschluss des Gemeinderats der Stadt Pforzheim vom

- 19.03.2002 das Areal „Bohnenberger Schlöble“ förmlich als Bestandteil des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“ aufgehoben, nachdem der Zweck der Sanierung durch eine anderweitige Entwicklung des Areals entfallen war.
- 19.12.2006 der Rathausparkplatz sowie der Platz des 23. Februar 1945 inklusive des südlich angrenzenden Teilbereichs der Straße „Am Waisenhausplatz“ sowie des westlich direkt angrenzenden Bereichs der Fußgängerzone förmlich als Bestandteil des Sanierungsgebietes „Stadtmitte – Au“ aufgehoben, da diese Bereiche im Rahmen des parallel zur Teilaufhebung

beschlossenen Sanierungsgebiets „Stadtmitte – Au II“ entwickelt werden sollten (hier bestand ein näherer Sachzusammenhang als zum Fördergebiet „Stadtmitte – Au“).

2. Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen waren jeweils vor der förmlichen Festlegung der einzelnen Gebiete die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB sowie eine Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB durchzuführen.

2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sanierungsgebiet “Stadtmitte – Au“

Die Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern erfolgte im Zeitraum von 20.08.1999 bis 01.10.1999.

Für den Bereich „Daubsches Areal/Hilda-Gymnasium/Bohnenberger Schlöble“ erfolgte die Beteiligung in der Zeit vom 28.07.2000 bis 04.09.2000.

Die einzelnen Stellungnahmen wurden abgewägt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren und an konkreten Maßnahmen soweit gewünscht beteiligt.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sanierungsgebiet “Stadtmitte – Au II“

Die Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern erfolgte im Zeitraum von 12.04.2006 bis 26.05.2006. Die einzelnen Stellungnahmen wurden abgewägt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren und an konkreten Maßnahmen soweit gewünscht beteiligt.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im künftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt-Südost“

Die Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von 26.10.2009 bis 06.11.2009. Die einzelnen Stellungnahmen wurden fristgerecht eingereicht. Alle Stellungnahmen wurden abgewägt, es wurden keine Bedenken vorgebracht. Das Verfahren kann somit weitergeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und an konkreten Maßnahmen zu beteiligen.

2.4 Öffentlichkeitsbeteiligung/Mitwirkung der Betroffenen

Im Zuge der jeweiligen förmlichen Festlegung der Ursprungsgebiete sowie im Rahmen der seit dem Jahr 2000 bzw. dem Jahr 2006 laufenden Programmarbeit wurde bzw. wird eine stetige Beteiligung der Bewohner, Eigentümer und Investoren durchgeführt. Dies erfolgte im Rahmen von Blockversammlungen, Informationsabenden und einer Vielzahl von Einzelgesprächen. Durch das neu eingerichtete Familienzentrum Au wurde speziell auch den sozialen Belangen Rechnung getragen. Hier findet ein stetiger Dialog mit den Bewohnern des Fördergebietes statt. Das Familienzentrum soll in diesem Zusammenhang auch weiterhin eine zentrale Funktion übernehmen.

3. Städtebauliche Missstände, Sanierungsziele

3.1 Städtebauliche Missstände

Entsprechend der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen liegen städtebauliche Missstände wie folgt vor (teilweise abgearbeitet):

Bisheriges Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au“:

- Sanierungsbedürftige Wohnungen und Gebäude
- Ungeordnete und intensiv überbaute Innenhöfe
- Fehlende Frei- und Grünflächen
- Ungestaltete Straßen und Platzflächen
- Starke Verkehrsbelastung und fehlende Parkierungsflächen
- Nutzungskonflikte (Wohnen/Gewerbe und Wohnen/Verkehr)
- Hohe bauliche Dichte
- Viele kleine Wohnungen bei hoher Belegung
- Schlechte Nutzung von noch nicht überbauten Bereichen.

Bisheriges Sanierungsgebiet „Stadtmitte – Au II“:

- 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.

3.2 Zentrale Sanierungsziele

Zentrale Ziele für das Gesamtgebiet „Innenstadt-Südost“ sind:

- Verbesserung der Wohnsituation bzw. der Wohnqualität durch Modernisierung und Instandsetzung unzeitgemäßer Bausubstanz
- Umnutzung nicht mehr marktfähiger Gebäude sowie ungenutzter Nebengebäude zur Erhöhung des öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächenanteils
- Wohnumfeldgestaltungen
- Verbesserung der verkehrlichen Situation und der vorhandenen Durchgrünung innerhalb des Gebiets
- Stärkung und Ausweitung der lokalen Nahversorgung sowie Stärkung der ansässigen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
- Sozial durchmischte Nachbarschaften – durch Zuzug sozial stärkerer Bevölkerungsgruppen in Folge verbesserter Wohnumfeldqualität
- Schaffung von Treffpunkten zur Aktivierung des Stadtteillebens sowie zum intergenerativen und interkulturellen Austausch; Netzwerkbildung
- Stärkung des Images durch Verbesserung und Hervorheben der vorhandenen Potenziale
- Schaffung eines Stadtteilverständnisses bzw. Stärkung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil, z. B. durch vermehrte Freizeitaktivitäten und Initiativen für alle Altersgruppen.

4. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Gemäß § 142 (1) Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 (1) BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die für die Ursprungsgebiete „Stadtmitte – Au“ und „Stadtmitte – Au II“ vor der jeweiligen förmlichen Festlegung durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Fördergebiet ergeben haben. Im Gebiet „Stadtmitte – Au“ konnten diese bereits zu größeren Teilen abgearbeitet werden, einige Maßnahmen stehen jedoch noch aus. Im bisherigen Fördergebiet „Stadtmitte – Au II“ ist die Programmarbeit seit dem Jahr 2006 in vollem Gange, mit einem Abschluss ist bis zum Jahr 2014 zu rechnen. Insgesamt sollen daher sämtliche Teile der bisherigen Fördergebiete (vgl. beiliegender Geltungsbereich) weitergeführt werden.

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

5.1 Grundlagen

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 (4) BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situationen und des sich abzeichnenden Sanierungskonzepts getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die

Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 (4) BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet. In diesem Falle erfolgt keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB, es besteht keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie keine Preiskontrolle.

5.2 Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

In Bezug auf die Sanierung „Innenstadt-Südost“ lässt sich hierzu festhalten, dass der Focus der Programmarbeit im Wesentlichen auf die Sanierung von Bestandsgebäuden sowie auf Wohnumfeldgestaltungen gerichtet ist. Eine Änderung von Grundstücksgrenzen bzw. eine Umlegung ist nicht geplant. Gleiches gilt für den Grad der Ausnutzung einzelner Grundstücke.

In der Frage der Abwägung zwischen dem vereinfachten Verfahren und dem umfassenden Verfahren nach dem BauGB war daher das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) zu wählen, jedoch soll die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden.

Es ist festzuhalten, dass die Stadt neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grunde wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und sollen ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden. Zwar könnte grundsätzlich die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in Kerngebieten/innerstädtischen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zur Verfügung stehenden Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts in Anspruch genommen werden sollen. In den bisherigen Sanierungsgebieten „Stadtmitte – Au“ und Stadtmitte – Au II“ wurde bisher so verfahren, dass der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt insbesondere von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben sowie grundbuchrelevanten Rechtsgeschäften [§ 144 (1) und (2)] in Anspruch genommen wurde, um den baulichen Wandel im Sanierungsgebiet beeinflussen und den Wandel in der Eigentümerstruktur beobachten zu können. Dies soll so auch beibehalten bleiben.

Die Vorgehensweise ist mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten der beiden ursprünglichen Fördergebiete wird zusammengeführt. Eine Fortschreibung der Übersicht aufgrund der Zusammenführung beider Fördergebiete ist derzeit nicht vorgesehen.