

Satzung

der Stadt Pforzheim über die förmliche Festlegung der Erweiterungsflächen Weststadt und Weiherberg zum Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“

Auf Grund des § 142 (1) und (3) 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 24.03.2009 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Förmliche Festlegung der Erweiterungsflächen Weststadt und Weiherberg zum Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) Nr. 1 und 2 BauGB sowie soziale Missstände und ein besonderer Entwicklungsbedarf im Sinne von § 171e (2) BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sowie städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das gesamte Fördergebiet (bisheriges Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ zuzüglich „Erweiterungsgebiet Weststadt“ und „Erweiterungsgebiet Weiherberg“) wird hiermit als ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Soziale Stadt Kaiser-Friedrich-Straße/Weststadt“.

Die Erweiterungsflächen umfassen alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Geltungsbereich“ vom 03.02.2009 abgegrenzten Flächen „Erweiterungsgebiet Weststadt“ und „Erweiterungsgebiet Weiherberg“. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

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

§ 3

Inkrafttreten

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

Pforzheim, 16.04.2009

Christel Augenstein
Oberbürgermeisterin

Begründung:

Inhalt:

1. Verfahrensstand vor Satzungsbeschluss
2. Beteiligungsverfahren
 - 2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung/Mitwirkung der Betroffenen
3. Sanierungsziele, integriertes Entwicklungskonzept für das gesamte Sanierungsgebiet
 - 3.1 Sanierungsziele
 - 3.2 Integriertes Entwicklungskonzept: Problemlagen, Ziele und Maßnahmen in einzelnen Handlungsfeldern
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 am 19.12.2006 die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Kaiser-Friedrich-Straße“, nachdem die vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie soziale Missstände und ein besonderer Entwicklungsbedarf im Sinne von § 171e (2) BauGB festgestellt wurden. Am 25.01.2007 wurde dieses Sanierungsgebiet durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig. Mit Bescheid vom 03.07.2007 wurde das Programmgebiet „Soziale Stadt – Kaiser-Friedrich-Straße“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit Bescheid vom 30.08.2007 erhielt die Stadt Pforzheim darüber hinaus die Förderzusage über Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Modellvorhaben Soziale Stadt“ zur Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen im sozialpräventiven Bereich.

In einem zweiten Schritt entschied die Stadt Pforzheim, das bestehende Sanierungsgebiet zu erweitern. Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 11.03.2008 der Stadt Pforzheim wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erweiterung des Sanierungsgebiets auf die Weststadt und das Gebiet am Weiherberg (öffentliche Bekanntmachung am 18.04.2008) eingeleitet. Der Untersuchungsbericht wird der Satzung beigelegt.

2. Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen waren eine Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB sowie eine Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB durchzuführen.

2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern erfolgte im Zeitraum von 07.07.2008 bis 22.08.2008. Die einzelnen Stellungnahmen wurden fristgerecht eingereicht. Zwei Stellungnahmen trafen im Oktober und November ein. Diese wurden nachträglich aufgenommen. Alle

Stellungnahmen wurden abgewägt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und an konkreten Maßnahmen zu beteiligen.

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung/Mitwirkung der Betroffenen

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 137 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen begann im Oktober 2008 mit einem Bürgerinformationsabend als Auftaktveranstaltung. Noch im selben Monat wurden zwei Stadtteilspaziergänge angeboten; jeweils für den westlichen und östlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Während des Zeitraumes September bis November 2008 wurden mit im Untersuchungsgebiet agierenden Institutionen sog. Schlüsselgespräche geführt. Dadurch sollten Stärken und Schwächen des Gebietes klarer abgegrenzt werden.

Mit einer Fragebogenaktion im September/Oktober 2008 wurde neben dem allgemeinen Sanierungsbedarf die persönliche Einstellung der Sanierungsbetroffenen zum Untersuchungsgebiet erhoben. Befragt wurden Eigentümer, Mieter und Pächter sowie Gewerbetreibende im Gebiet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung machte deutlich, dass insbesondere öffentliche Treffpunkte im Gebiet kaum vorhanden sind und u. a. dadurch die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier sehr gering ist.

3. Sanierungsziele, integriertes Entwicklungskonzept für das gesamte Sanierungsgebiet

Die Sanierungsziele sowie das integrierte Entwicklungskonzept für das erweiterte Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße/Weststadt“ sind Bestandteil des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen, welcher der Satzung beigelegt wird. Im Folgenden sind die jeweils entscheidenden Punkte zusammengefasst:

3.1 Sanierungsziele

Gemäß § 171e BauGB ist für das gesamte Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße/Weststadt“ ein integriertes Entwicklungskonzept aufzustellen, in dem die Ziele und Maßnahmen darzulegen sind.

Zentrale Ziele für das Gesamtgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße/Weststadt“ sind:

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

- Verbesserung der Wohnsituation bzw. der Wohnqualität durch Modernisierung und Instandsetzung unzeitgemäßer Bausubstanz
- Bündelung von Ressourcen und Akquirierung von integrierbaren Förderprogrammen zur Umsetzung von nicht-investiven Maßnahmen.

3.2 Integriertes Entwicklungskonzept: Problemlagen, Ziele und Maßnahmen in einzelnen Handlungsfeldern

Das aus den Sanierungszielen abzuleitende Entwicklungskonzept gemäß § 171e BauGB für das Gesamtgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße/Weststadt“ ist in fünf Handlungsfelder gegliedert:

- Qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Nahversorgung/lokale Ökonomie
- Soziale und kulturelle Infrastruktur
- Identifikation/Zusammenleben/Aktive Bürger

In jedem dieser Handlungsfelder werden im integrierten Entwicklungskonzept, ausgehend von einer Problemanalyse, Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die konkrete Umsetzung formuliert. Das integrierte Entwicklungskonzept wird als Bestandteil des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen der Satzung beigefügt. Es wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gesondert beschlossen. Es enthält eine Reihe von Projekten, die als mögliche Schritte zur Weiterentwicklung des Quartiers dienen sollen. Das integrierte Entwicklungskonzept beruht auf mehreren Grundlagen:

- Aufnahme bestehender und geplanter Projekte sowie Vorschläge der Lenkungsgruppe
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

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 städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im Gesamten festzustellen sind. Hiervon ausgenommen ist die Schlößlegalerie. Daher wird diese bei der förmlichen Festlegung aus dem Sanierungsgebiet ausgeklammert.

Die Brötzingler Schule ist nicht dem Sozialraum „Weststadt“ zugehörig. Daher wird auch sie nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit den festgestellten städtebaulichen, strukturellen und sozialen Missständen und Mängeln belegen den dringenden Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Daher werden die übrigen Teile des Untersuchungsgebiets mit dem bereits bestehenden Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Kaiser-Friedrich-Straße“ zusammengeführt und das Gebiet insgesamt als Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ förmlich festgelegt.

Der sich ergebende Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Plan.

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 156 a 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 geplante Sanierung „Soziale Stadt Kaiser-Friedrich-Straße/Weststadt“ lässt sich hierzu festzuhalten, dass aufgrund der vorrangig beabsichtigten nicht-investiven Maßnahmen, eine Bodenwertsteigerung im Gebiet auszuschließen ist. Die Schwerpunkte der geplanten Neuordnungsziele sind in Kapitel 5 des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen skizziert.

In der Frage der Abwägung zwischen dem vereinfachten Verfahren und dem umfassenden Verfahren nach dem BauGB war 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. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindende städtebauliche Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute „mindergenutzten“ Flächen. 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. Im Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ 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 für den Teil des neu erweiterten Sanierungsgebietes, in welchem investive Maßnahmen gefördert werden, so beibehalten bleiben. Nachdem die Verfahrenswahl für das Gesamtgebiet getroffen werden muss, der Verwaltungsaufwand jedoch in maßvollen Grenzen zu halten ist, sieht die Verwaltung vor, für die Bereiche des Sanierungsgebietes, in welchen investive Maßnahmen nicht gefördert werden, eine Globalgenehmigung nach § 144 (3) BauGB für die vorgenannten Vorhaben und Rechtsgänge zu erlassen. Unter dieser Prämisse ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Kaiser-Friedrich-Straße/Weststadt“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sinnvoll.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Das vom Bund und Land auf der Grundlage von Artikel 104a (4) Grundgesetz getragene Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ (SSP) ist Investitions- und Leitprogramm für die Finanzierung der gebietsbezogenen baulichen Maßnahmen. Die Städtebaufördermittel können demnach nur für investive Maßnahmen sowie in beschränktem Umfang auch für deren Vorbereitung, Öffentlichkeitsarbeit und Akzeptanzförderung in räumlich abgegrenzten Gebieten eingesetzt werden.

Auf die Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht für das bisherige Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ wurde verzichtet, da die Stadt Pforzheim investive Maßnahmen lediglich in dem ursprünglich ausgewiesenen Programmgebiet realisieren möchte. Im Erweiterungsgebiet sollen dagegen ausschließlich nicht-investive Maßnahmen durchgeführt werden. Diesem Vorgehen hat im Oktober 2008 das Regierungspräsidium Karlsruhe zugestimmt.