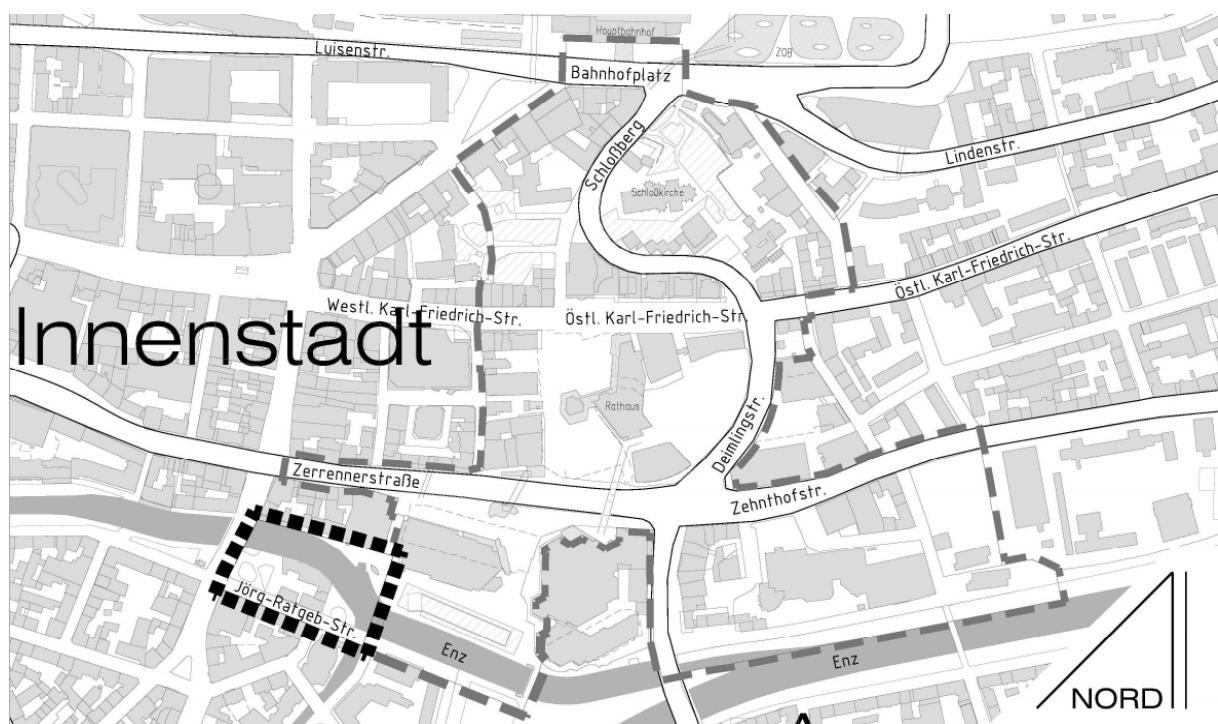


Satzung der Stadt Pforzheim über die Erweiterung der Sanierungssatzung „Innenstadt-Ost“ um den Bereich „Am Schoßgatter“  
Ausführliche Begründung und rechtliche Würdigung der Sachfragen



## A. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim beschloss am 18.2.2014 gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Eruierung der Sanierungsbedürftigkeit des Bereichs „Innenstadtentwicklung-Ost“. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17.3.2015 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt-Ost“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Der Gemeinderat verabschiedete daraufhin am 23.06.2015 die entsprechende Sanierungssatzung, deren Rechtskraft am 10.07.2015 eintrat.

Mit Bescheid vom 10.02.2021 überführte das Regierungspräsidium Karlsruhe das Sanierungsgebiet in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP).

Am 13.10.2020 beschloss der Gemeinderat die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Am Schoßgatter“. Diese wurden in der Zeit vom 22.01.2021 bis 30.09.2021 durchgeführt.

## B. Städtebauliche Missstände/Sanierungsziele

Die vorbereitenden Untersuchungen haben im Bereich „Am Schoßgatter“ 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:

- Revitalisierung des Areals „Viktor Rehm“
- Schaffung attraktiver öffentlichkeitswirksamer Nutzungen
- Förderung des innerstädtischen Wohnens
- Qualitätssicherung durch Mehrfachbeauftragungen im Planungsprozess

Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ist beigelegt. Hier sind sämtliche erhobenen städtebauliche 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 den Bereich „Am Schoßgatter“ 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. Durch die Konversion eines zentral gelegenen ehemaligen Gewerbeareals entsteht die Möglichkeit, ein attraktives und leistungsfähiges innerstädtisches Quartier zu schaffen. Dies geschieht zweckmäßigerweise im Zusammenhang mit den im bestehenden Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ in Umsetzung befindlichen bzw. noch bevorstehenden städtebaulichen Maßnahmen, weshalb das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ um den Bereich „Am Schoßgatter“ erweitert werden soll.

## D. Beteiligungsverfahren

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 (3) 2 BauGB i. V. m. § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) am 22.01.2021 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 22.10.2021 bis 05.03.2021 durch schriftliche Aufforderung zur Stellungnahme innerhalb dieser Frist. Die einzelnen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen fristgerecht eingereicht, eine Stellungnahme des städtischen Amtes für Bildung und Sport ging am 01.04.2021 ein.

Alle Stellungnahmen wurden abgewogen. Sie werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Aufgaben sind im weiteren Verfahren 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. Auch die Eigentümer der angrenzenden, nicht im Erweiterungsgebiet liegenden Gebäude wurden über die geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets in einem gesonderten Anschreiben informiert. Als Frist für die Einreichung von Stellungnahmen wurde der 22.01.2021 bis zum 05.03.2021 definiert. Eine Privatperson äußerte sich am 28.01.2021 für ihr Privatobjekt, das sich außerhalb des Sanierungsgebiets und des geplanten Erweiterungsgebiets befindet.

## **G. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.01.2021 bis zum 05.03.2021. Hierbei gingen keine Stellungnahmen ein.

## **H. Ergebnisse der Beteiligung**

Allen Hinweisen wird im weiteren Fortgang des Projekts Rechnung getragen. Mit der Privatperson wurde unverzüglich Kontakt aufgenommen.

## **I. 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 „Innenstadt-Ost“ umfasst eine Fläche von 18,13 ha und ist in der vorstehenden Satzung dargestellt.

Der Geltungsbereich der VU „Am Schoßgatter“ ist deckungsgleich mit dem Bereich des Erweiterungsgebiets.

## **J. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt-Ost“ ergaben Prüfungen, dass die vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Sanierungsverfahren (Normalverfahren) durchzuführen sind, da die Voraussetzungen des § 142 Abs. (4) BauGB nicht vorliegen. Insofern ist das umfassende Sanierungsverfahren auch für das Erweiterungsgebiet maßgebend.

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

## **K. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

In der vorstehenden Sachdarstellung ist die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Bereich „Am Schlossgatter“ und die Zweckmäßigkeit der Erweiterung des bisherigen Sanierungsgebiets „Innenstadt-Ost“ um diesen Bereich dargelegt. Es sind alle Voraussetzungen erfüllt, um das Gebiet „Am Schlossgatter“ 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 Normalverfahren durchgeführt wird und dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB Anwendung finden.

## **L. 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 „Innenstadt-Ost“ weist einen Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2024 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 hinreichend Zeit erhalten, die Gesamtmaßnahme mit dem Land abzurechnen und eine Schlussdokumentation zu erstellen. Es wird daher vorgeschlagen, als Frist nach § 142 (3) 3 BauGB – analog zum bisherigen Sanierungsgebiet – den 31.12.2026 festzulegen. 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.

## **M. Festlegung als Programmgebiet nach § 171e Abs. (3) BauGB/Aufhebung des Gebiets nach § 171b Abs. (1) 1 BauGB**

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17.03.2015 wurde das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ (SUW) aufgenommen. Entsprechend war das Sanierungsgebiet durch Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.2015 als Gebiet nach § 171b Abs. (1) BauGB, also als „Stadtumbaugebiet“ festzulegen.

Mit Bescheid vom 10.02.2021 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 jedoch als Gebiet nach § 171e BauGB zu definieren. Daher ist das „Stadtumbaugebiet“ nun aufzuheben und die Fläche des erweiterten Sanierungsgebiets nunmehr als Gebiet nach § 171e (3) BauGB festzulegen.

§ 171 e Abs. (2) 1 definiert städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt als Maßnahmen 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 Zusammen-

setzung 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 Innenstadt die Wohnnutzung unterrepräsentiert ist. Die Förderung innerstädtischen Wohnens ist auch Hauptziel des bestehenden Sanierungsgebiets. Der Gesetzgeber legt in § 171e Abs. (3) BauGB fest, dass über dieses Programm geförderte Gebiete durch Beschluss als entsprechendes Programmgebiet festzulegen sind.

## N. Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Das Land Baden-Württemberg hat im Bewilligungsbescheid vom 10.02.2021 das Gebiet „Innenstadt-Ost“ 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 „Innenstadt-Ost“ hat die Sanierungsstelle ein ähnlich strukturiertes integriertes Entwicklungskonzept nach § 171b Abs. (2) BauGB für die Projektarbeit im Förderprogramm „Stadtumbau-West“ erstellt. Dieses ist weitgehend übertragbar und wurde zwischenzeitlich entsprechend fortgeschrieben. Es findet nun für das um den Bereich „Am Schoßgatter“ erweiterte Sanierungsgebiet Anwendung.

## O. Finanzierung

Das Erweiterungsgebiet wird in das bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt - Ost“ 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 Haushaltspolitik aufgenommen.