

# Satzung

## über die förmliche Festlegung der Erweiterungsfläche für das Sanierungsgebiet Stadtmitte - Au

Auf Grund von § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I Seite 137) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581 f.f.), hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 10.10.2000 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Festlegung der Erweiterungsfläche für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Au“

In der Stadt Pforzheim wird das Gebiet, das die Flurstücke Nr. 68 (Teil), 69 (Teil), 70 (Teil), 138/1 (Teil), 140/1, 142/4, 143, 145, 165 (Teil), 177, 177/3, 177/4, 179 und 6610 (Teil) umfasst

gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch förmlich als Erweiterungsfläche für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Au“ festgelegt.

Der beigefügte Lageplan vom September 2000 mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Vereinfachtes Verfahren

Die §§ 152 bis 156 a BauGB finden keine Anwendung.

### § 3

#### In Kraft treten

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

Pforzheim, den 13.11.2000



*Joachim Becker*

Dr. Joachim Becker  
Oberbürgermeister

*2*

**Begründung:**

Für das Untersuchungsgebiet Luisenstraße, Kiehnlestraße, Bahnhofstraße und Bohnenberger Schlössle hat das Planungsamt vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden zahlreiche städtebauliche Missstände festgestellt:

- Fehlende Freiflächen für das Hilda-Gymnasium
- Mindergenutztes Areal auf dem Grundstück des Bohnenberger Schlössle
- Nutzungskonflikte (Einkaufen / Gewerbe / Schule / Verkehr)
- Hohe bauliche Dichte
- Überlastete und ungestaltete Straßenräume

Das ausführliche Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ist in einer Zusammenfassung im Anhang dargestellt.

Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss auch das „richtige“ Sanierungsverfahren bestimmt werden. 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. Die beiden Verfahrensarten sind das umfassende Sanierungsverfahren sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren. Wichtig ist, dass die Wahl unter diesen beiden Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird festgestellt, dass die Erhaltung, Verbesserung und Erweiterung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Wesentliches Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Attraktivierung der Straßenräume sowie die Herstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht geplant. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren sind insbesondere ausgeschlossen:

- Das Bodenpreisrecht, d. h. der Ausschluss der sanierungsbedingten Werterhöhungen bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlegungen
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Die Stadt ist also beim freien und gesetzlichen Grunderwerb nicht mehr an den Grundstückswert nach § 153 Abs. 1 BauGB gebunden, d. h. an den Wert, der sich unter Ausschluss von Werterhöhungen aufgrund der Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung ergibt.

Für Erschließungsmaßnahmen treten an die Stelle der Ausgleichsbeträge (§ 154, 155 BauGB) Beiträge im Rahmen des Kommunalabgaberechts bzw. nach den § 127 ff. BauGB.

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Verfahren verbleiben der Stadt folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- Der umfassende Genehmigungsvorbehalt unter anderem für Vorhaben, die die Einrichtung,
  - Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Ziel haben
  - für die Beseitigung von baulichen Anlagen
  - für die Teilung von Grundstücken

- für die Veräußerung von Grundstücken sowie für die Veräußerung und Bestellung von Erb- baurechten

Dieser Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB wird für sinnvoll angesehen und auch aufgrund den vorhandenen Festlegungen im Gebiet „Stadtmitte-Au“ beibehalten. Verbunden damit ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch für die Grundstücke im Sanierungsgebiet.

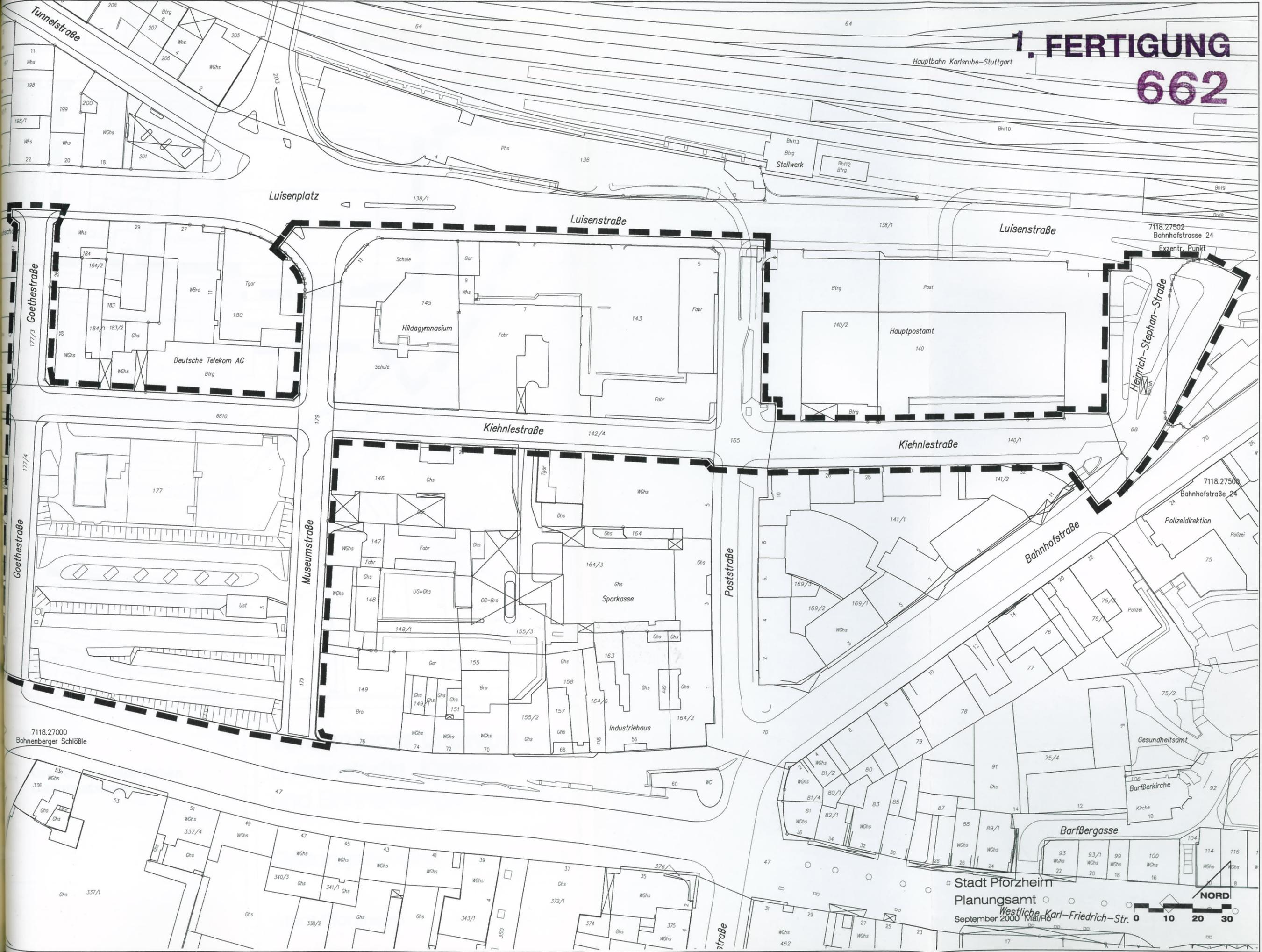
Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird für dieses Gebiet als ein geeignetes Instrument angesehen. Durch die Zuordnung zum bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Au“ und den bereits zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel, können die städtebaulichen Ziele im diesem Teilgebiet zügig umgesetzt werden. Das Regierungspräsidium ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Die erforderlichen Maßnahmen sollen im Rahmen des beantragten Förderrahmens von rund 20 Millionen DM abgewickelt werden. Zur Zeit stehen Landesmittel von 3,5 Millionen DM zur Verfügung, bei einem Förderrahmen von 5,8 Millionen DM. Es wird angestrebt, dass vom Regierungspräsidium Karlsruhe auf einen jährlich vorzulegenden Erhöhungsantrag weitere Finanzmittel zur planmäßigen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Die Maßnahmen sind im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel durchzuführen.

# 1. FERTIGUNG 662

Hauptbahn Karlsruhe-Stuttgart



7118.27000  
Bohnberger Schlöble

Stadt Pforzheim  
Planungsamt  
Westliche Karl-Friedrich-Str.  
September 2000 Maßstab  
0 10 20 30  
NORD