

S a t z u n g

über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Kaiser-Friedrich-Straße

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 Kaiser-Friedrich-Straße

In der Stadt Pforzheim wird das Gebiet, das umgrenzt wird

- im Norden durch den Messplatz, die Jahnhalle, die Simmlerstraße und die Bissingerstraße
- im Osten durch die Roßbrücke, die Dillsteiner Straße und Jahnstraße
- im Süden durch die Grundstücke Flst.Nr. 1338 und 1338/2, die Wagnerstraße, die Weiherbergstraße, die Gustav-Rau-Straße, das Grundstück Flst.Nr. 21545/8 und Bohrainstraße
- im Westen durch die Enz, die Grundstücke Flst.Nr. 19063/2 und 19066, das Straßengrundstück Flst.Nr. 18946/3 und seine Verlängerung

gemäß § 142 (1) und (3) förmlich als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Kaiser-Friedrich-Straße“ festgelegt.

In diesem 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.

Der beigefügte Lageplan vom 05.10.2006 mit der graphischen Darstellung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3

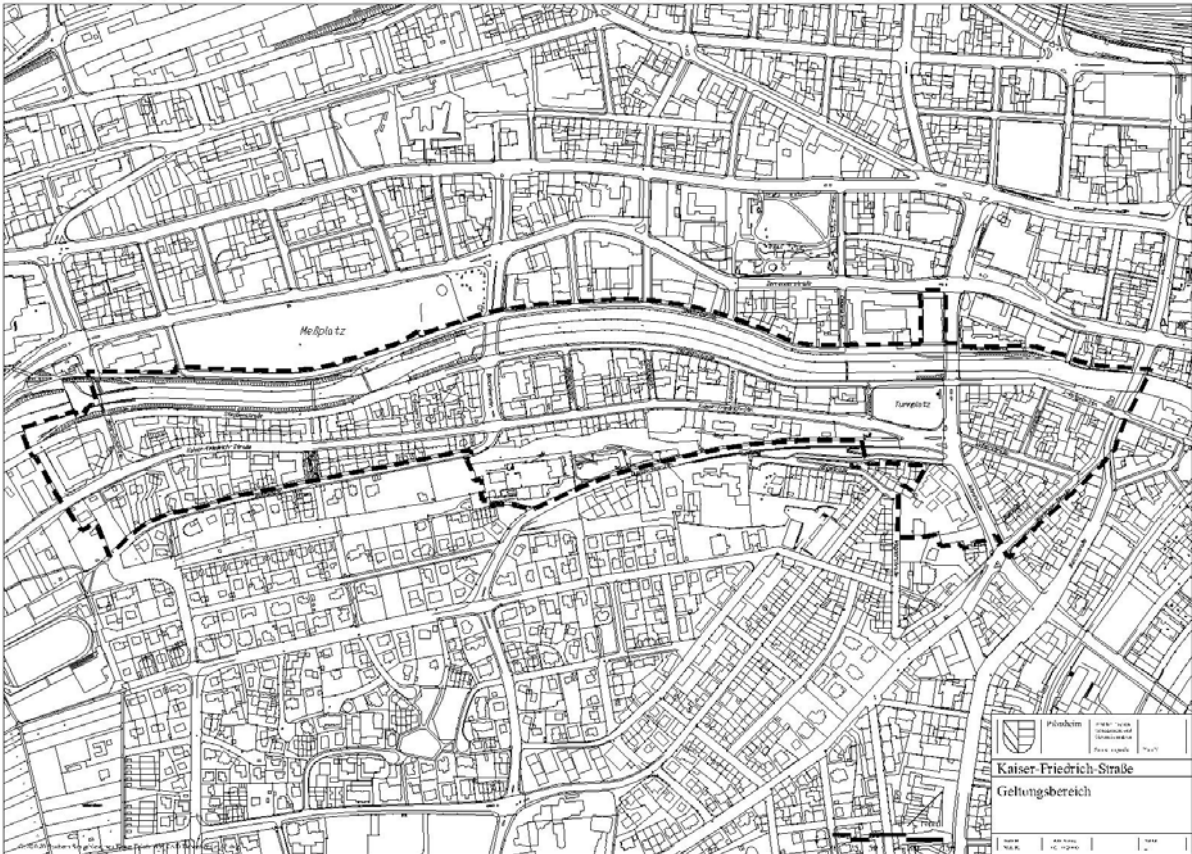
Inkrafttreten

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

gez.

Pforzheim, 17.01.2007

Christel Augenstein
Oberbürgermeisterin



	Pilsen	Urban Planning Department	City of Pilsen
Kaiser-Friedrich-Straße			
Geltungsbereich			
Scale	1:500	Author	...
Date	...	Project No.	...

Begründung

Städtebauliche Situation:

Das Untersuchungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ ist in mehrfacher Weise ein benachteiligtes Quartier. **In baulicher und städtebaulicher Hinsicht** wurden Missstände festgestellt (Funktions- und Substanzmängel gemäß § 136 BauGB), sodass der Einsatz des besonderen Städtebaurechts gerechtfertigt ist. Schwerpunktmäßig sind hierbei folgende Aspekte anzuführen:

- Schlechtes Image, verbunden mit Tendenzen zu einem eigenen Milieu
- Die stark frequentierte Kaiser-Friedrich-Straße und Jahnstraße führen zu Umweltbelastungen
- Fehlende Parkplätze im öffentlichen Raum
- Wenig Grün- und Erholungsflächen und Treffmöglichkeiten
- Beengte Wohnverhältnisse, hoher Überbauungsgrad und unattraktive Innenhöfe
- Begrenzte Finanzkraft des überwiegenden Teils der Bevölkerung
- Eine soziale Segregation im Untersuchungsgebiet ist feststellbar
- Die Kaufkraft und die Investitionskraft der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets liegen unter dem städtischen Durchschnitt.

Diese Gründe führen unter anderem dazu, dass rund die Hälfte der im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen Befragten schon einmal über einen Umzug nachgedacht hat. In Pforzheim insgesamt befasst sich jedoch nur rund ein Viertel der Bewohnerschaft mit Veränderungswünschen (Wohnungsmarktanalyse 2003). Die Ursache hierfür liegt in erster Linie in Umweltproblemen und erst mit großem Abstand in der Qualität, in der Ausstattung und in den Kosten der Wohnungen.

Das Untersuchungsgebiet wird im besonderen Maße geprägt und belastet durch die Kaiser-Friedrich-Straße (KF), eine der frequentiertesten Verkehrsachsen Pforzheims. In der Bewohnerbefragung erhält die KF mit dem daraus resultierendem **Verkehrslärm** mit 4,20 eine überaus problematische Note. Bezieht man eine Note von 3,80 für die **Sauberkeit der Luft** (bedingt durch die Abgase) und eine Note von 3,53 für die **Sauberkeit von Straßen und Plätzen** mit ein, dann drückt die Bevölkerung vor allem eine massive Umweltbelastung.

Zu der problematischen Verkehrssituation passt dann auch der offensichtliche Mangel an Parkplätzen, bewertet mit der Note 4,01. Den **Freizeitwert des Gebiets** setzen alle Altersgruppen recht niedrig an. So werden Noten zwischen 3,56 und 4,05 für die Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen, Spielmöglichkeiten und gemütliche Treffpunkte vergeben. Unübersehbare Mängel gibt es ferner im **städttebaulichen Erscheinungsbild**: Der Zustand der Gebäude und der Straßen und Plätze wird lediglich mit 3,37 bzw. 3,30 eingeschätzt.

Für den frühen Stand der Sanierungsüberlegungen erklären sich erfreulich viele Hausbesitzer bereit, bei einer Sanierung mitzumachen – nahezu die Hälfte (46 %) äußert sich entsprechend. Das sind gute Voraussetzungen für das geplante Sanierungsprogramm, zumal die eigentliche Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Pressemitteilungen etc.) noch aussteht.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung zeigte sich die Notwendigkeit der Stärkung der Attraktivität einzelner Bereiche als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, so auch für die **Dillsteiner Straße**. Um dort ebenfalls Möglichkeiten zur Förderung im Rahmen des Sanierungsprogramms zu eröffnen, soll diese Straßenfläche in das künftige Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Soziale Missstände:

Soziale Missstände liegen vor, da das Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden Menschen erheblich benachteiligt ist (§ 171e BauGB). Die Indikatoren im sozialen Bereich weisen auf einen besonderen Handlungsbedarf hin, sodass dieses Gebiet geeignet erscheint, im Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Soziale Stadt“ entwickelt zu werden. Schwerpunktmäßig seien folgende Indikatoren angeführt, die in einigen Blockbereichen noch deutlich höhere Werte aufweisen:

- Der Ausländeranteil im Sanierungsgebiet ist mit 37,3 % mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (17,4 %). Dies gilt auch für die Jugendlichen und Kinder mit 39,6 % gegenüber 19,1 % in der Gesamtstadt
- Der Anteil der klassischen Arbeitslosen (SGB III: 11,0 %) und der Langzeiterwerbslosen (SGB II: 7,9 %) liegt im Sanierungsgebiet deutlich über den Werten für das Stadtgebiet (SGB III: 8,5 %, SGB II: 5,8 %)
- Auch bei den Nichterwerbsfähigen nach SGB XII (Sozialhilfe) ist der Anteil im Sanierungsgebiet mit 11,5 % sehr deutlich höher als in der Gesamtstadt (1,2 %).

Die „Kaiser-Friedrich-Straße“ stellt kein „anonymisiertes Wohngebiet“ dar, sondern hat durchaus Tendenzen zur **Herausbildung eines eigenen Milieus**. Damit sich dieser Eigencharakter nicht weiter verfestigt und dieser Bereich nicht vom übrigen Stadtgebiet „abbricht“, ist dringender Handlungsbedarf gegeben.

Im Untersuchungsgebiet besteht somit ein besonderer Entwicklungsbedarf, sodass Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung erforderlich sind. Es bedarf einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen. Das integrierte Entwicklungskonzept, welches in den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet ist, beinhaltet dem entsprechend Maßnahmen, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde auch eine Behördenbeteiligung durchgeführt.

Verfahrensart:

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und als wichtiges Sanierungsziel wird festgestellt, dass die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierungsmaßnahmen steht. Wesentliche Ziele sind die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Darüber hinaus müssen die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Attraktivierung von Innenhöfen, die Aufwertung von Straßenräumen und attraktive Neubauten erfolgen. Durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung **sind nicht geplant**. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden somit nicht erwartet.

Nach Erörterung mit dem Regierungspräsidium wird demzufolge das **vereinfachte Verfahren** festgelegt. Im vereinfachten Verfahren sind insbesondere die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ausgeschlossen:

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

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 u. a.
 - für Vorhaben, welche die Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Ziel haben
 - für die Beseitigung von baulichen Anlagen
 - für die Teilung von Grundstücken und
 - für die Veräußerung von Grundstücken sowie für die Veräußerung und Bestellung von Erbbaurechten.

Dieser Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB wird für sinnvoll angesehen und auch aufgrund der positiven Erfahrungen aus den Sanierungsgebieten „Eutingen“, „Dillstein“, „Oststadt“ und „Stadtmitte-Au“ beibehalten. Verbunden damit ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch gemäß § 143 (2) BauGB für die Grundstücke im Sanierungsgebiet.