

# **Satzung**

## **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oststadt“**

Auf Grund von § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2001 (BGBl. 2001 I S. 2798) und § 4 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 04.07.2000 (GBl. 2000 S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. 2000 S. 745), hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 19.03.2002 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Festlegung der Grenze des Sanierungsgebietes Oststadt**

In der Stadt Pforzheim wird das Gebiet, das umgrenzt wird im Osten durch die Naglerstraße und ihrer südlichen Verlängerung, im Süden durch die Eutinger Straße und Lindenstraße, im Westen durch die Anshelmstraße, im Norden durch die südlichen Grenze des Flst. Nr. 64 (Bahntrasse),

gemäß § 142 (1) BauGB förmlich als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Oststadt“ festgelegt.

In diesem Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Der beigegefügte Lageplan vom Oktober 2001 mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Vereinfachtes Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Pforzheim, den 10.04.2002

Christel Augenstein  
Oberbürgermeisterin

## **Begründung:**

### 1. Ausgangssituation

Für das Sanierungsgebiet „Oststadt“ wurden durch das Planungsamt im Jahr 2001 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Dabei konnten zahlreiche städtebauliche Missstände festgestellt werden. Diese sind u.a.:

- sanierungsbedürftige Wohnungen und Gebäude
- ungeordnete und intensiv überbaute Innenhöfe
- starke Verkehrsbelastung und fehlende Parkierungsflächen
- hohe bauliche Dichte
- fehlende wohnortnahe Frei- und Grünflächen

Aus Sicht der Sozialraumanalyse (Beilage N 612) wird in der Oststadt u.a. folgender Handlungsbedarf gesehen:

- Stadtsanierung / Verbesserung der Wohnqualität / Freiraumplanung
- Auf- und Ausbau der offenen Kinder- und Jugendarbeit
- Familienförderung und Erweiterung der Betreuungsangebote (Einrichtung eines Bürger- und Familienzentrums)
- Unterstützung und Begleitung in schwierigen Lebenslagen und zur Problemlösung
- Förderung der Berufsfähigkeit und Entwicklung von Beschäftigungsmöglichkeiten für junge Menschen ohne Ausbildungsplatz
- Entwicklung geschlechtsspezifischer Angebote, insbesondere im Hinblick auf junge Migrantinnen und Migranten
- Information und Öffentlichkeitsarbeit

Die einzelnen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind in einer Zusammenfassung im Anhang dargestellt.

### 2. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In den vorbereitenden Untersuchungen wurde dabei ausführlich der akute Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet aufgezeigt. Die Ergebnisse der Befragungen im Gebiet unterstützen dies; negative Auswirkungen auf die Betroffenen sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Belange geäußert, die einer Ausweisung entgegenstehen. Unter Würdigung der Gesamtproblematik dient diese Sanierungsmaßnahme insofern dem Wohl der Allgemeinheit (§ 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der einzelnen Ämter sind beigefügt.

### 3. Sanierungsverfahren

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 und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Wesentliches Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Attraktivierung von Innenhöfen, Verbesserung von Erschließungsanlagen sowie der Neubau eines Familien- und Bürgerzentrums. Durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht geplant. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten.

Nach Erörterung mit dem Regierungspräsidium wird demzufolge das vereinfachte Verfahren festgelegt (siehe auch Punkt 8.2 der vorbereitenden Untersuchungen).

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.

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 Errichtung, 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 Erbbaurechten.

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

#### 4. Finanzierung

Der Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums vom 17.09.2001 liegt nunmehr vor. Darin sind Landesmittel von 3,0 Mio. DM (1,53 Mio. €) zugesichert worden, bei einem Förderrahmen von 5,0 Mio. DM (2,56 Mio. €). Beantragt wurde ein Förderrahmen von 9,8 Mio. DM (5,01 Mio. €) (da bei einem Familien- und Bürgerzentrum nicht alle Aspekte förderfähig sind, beläuft sich der Gesamtaufwand der Sanierungsmaßnahme auf 11,3 Mio. DM (5,78 Mio. €)). Es wird davon ausgegangen, dass vom Regierungspräsidium Karlsruhe auf einen vorzulegenden Erhöhungsantrag weitere Finanzmittel zur planmäßigen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in der Oststadt zur Verfügung gestellt werden.

Die Maßnahmen sind im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel durchzuführen.