

Titel der Drucksache:

Teilaufhebung der Satzung "Sanierungsgebiet
Innere Oststadt" für den Teilbereich
"Hanseviertel" (TAS002)

Drucksache

2025/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.11.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	03.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.12.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	16.12.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat stellt fest, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 2 dargestellten Teilbereich „Hanseviertel“ erfolgreich durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 3) zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung Innere Oststadt im Teilbereich Hanseviertel wird gebilligt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Innere Oststadt im Teilbereich „Hanseviertel“ (TAS 002) gemäß § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen. Die Teilaufhebungssatzung ist gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

02.11.2015 i.V. gez. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2015	2016	2017	2018
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Innere Oststadt im Teilbereich „Hanseviertel“ (TAS 002)

Anlage 2 - Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage 3 - Begründung

Die Anlagen 2 – 3 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes KRV 420 "Innere Oststadt" gemäß § 142 Absatz 4 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) vom 14. Oktober 1996 (Beschluss-Nr. 329/95)

Sachverhalt

Mit Inkrafttreten einer Sanierungssatzung löst das Baugesetzbuch ein zeitlich beschränktes Sonderrecht aus, das für alle Beteiligten - Stadt, Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und Mieter - gilt. Sowohl für die Stadt, als auch für private Eigentümer bzw. Bauherren eröffnen sich einerseits Investitionserleichterungen (Einsatz von Städtebaufördermitteln, Sonderabschreibung im Rahmen der Einkommenssteuer), andererseits wird das Eigentumsrecht nach Art. 14 Grundgesetz durch die zusätzliche Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben und Rechtsvorgänge für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme nicht unerheblich eingeschränkt.

Das Gesetz verpflichtet gleichzeitig die Kommune, dafür Sorge zu tragen, dass die Sanierungsziele

in einer überschaubaren Zeit im öffentlichen wie im privaten Bereich verwirklicht werden.

Bereits 1993 wurde angesichts schwerwiegender städtebaulicher, struktureller und sozialer Missstände von der Stadt Erfurt ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet der Krämpfervorstadt beauftragt, welcher konkrete Ziele zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität formulierte - die Krämpfervorstadt sollte zu einem attraktiven, innenstadtnahen urbanen Stadtteil entwickelt werden. Das gab 1995 auch den Ausschlag für die Aufnahme in das Operationelle Programm URBAN.

Im Vordergrund stand die Verbesserung des Bestandes, die Stabilisierung und Aufwertung der Wohnfunktion, die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur und die Schaffung von Grün-, Erholungs- und Spielbereichen, so dass keine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wurde und nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten waren. Aus diesem Grund wurde für das Gebiet der Inneren Oststadt die Durchführung der Sanierung im sogenannten vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) vom Stadtrat beschlossen.

Der Lage und Struktur des Stadtteils geschuldet, war das Wohnumfeld zu Beginn der Sanierung durch industrielle und gewerbliche Einflüsse (Kraftwerk, Schlachthof, Brauerei) und die zunehmende Verkehrsbelastung geprägt. Der Wohnkomfort war über einige Jahrzehnte zugunsten der Plattenbausiedlungen und aufgrund unterlassener Instandhaltung vernachlässigt worden, so dass die Wohnungen zum beträchtlichen Teil noch über Ofenheizungen und Außentoiletten verfügten und kein Bad besaßen. Es fehlten Grünflächen und Spielplätze. Zudem war die Krämpfervorstadt nur unbefriedigend an das nahe gelegene Stadtzentrum angebunden.

Die mangelnde Wohnqualität führte zu Beginn der 1990er Jahre zu nicht unerheblichen Bevölkerungsverlusten in der Krämpfervorstadt, mit der Folge, dass hohe Wohnungsleerstände und eine hohe Konzentration sozialer Missstände den Stadtteil prägten.

Hinzu traten die vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnisse, ein hohes Defizit an baulichem, immobilienwirtschaftlichem und handwerklichem Fachwissen und ein zu erwartender hoher unrentierlicher Anteil an den Sanierungskosten, der nur durch umfangreiche Mittel aus der Städtebauförderung gedeckt werden konnte.

Mit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Innere Oststadt wurden die Voraussetzungen geschaffen, um die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Gang zu setzen, deren Förderung abzusichern und gleichzeitig steuerliche Vergünstigungen für erforderliche Maßnahmen der Privateigentümer zu gewähren.

Die Maßnahmen wurden durch das parallel angelegte Operationelle Programm URBAN maßgeblich unterstützt. Hierüber wurden insbesondere soziale und öffentliche Projekte ermöglicht und gefördert.

Mit der Gründung der Fachhochschule in der Altonaer Straße im Oktober 1991 wurde ein bedeutender Impuls zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils gesetzt. Stattliche Projekte in den nachfolgenden Jahren, wie die Neugestaltung der Leipziger Straße mit der Einordnung der Stadtbahnlinie i.V.m. der Neugestaltung des Hanseplatzes und dem Bau der Anwohner Tiefgarage, die Neugestaltung des Leipziger Platzes, der Rathenaustraße sowie weiterer Anwohnerstraßen,

die Entwicklung eines Stadtteilparks für alle Bewohnerschichten an der Halleschen Straße u.v.a. förderten die Rahmen- und Gunstbedingungen zur Entwicklung eines attraktiven und modernen Stadtteils. So wurde wiederum privates Kapital zur Sanierung der Wohnhäuser mobilisiert und die Ansiedlung neuer Unternehmen bestärkt.

Das aus dem Programm URBAN generierte Programm zur ´Förderung der Neugestaltung von Vorgärten und Blockinnenbereichen´ erhöhte den nutzbaren Anteil wohnungsnaher Freiräume und wertete nachhaltig das Stadtbild der Krämpfervorstadt auf. Zahlreiche verkehrsberuhigende Maßnahmen i.V.m. straßenbegleitenden Baumpflanzungen begünstigten das Wohnumfeld sowie gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Das im Rahmen des Programms URBAN eingerichtete Stadtteilbüro unterstützte die Sanierungsmaßnahmen durch ein breites Angebot an Beratung, Betreuung und Hilfe (z.B. bei Fördermöglichkeiten und deren Beantragung, bei Planung und Gestaltung u.a.) sowie bei der Lösung von Problemen und Konflikten.

Die Entwicklung der städtebaulichen, baulichen und freiräumlichen Qualitäten der Krämpfervorstadt und die Sicherung und Stärkung seiner Funktionen, führten zu einer spürbaren Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nahm Jahr für Jahr ab. Der Stadtteil gewann zunehmend an Attraktivität. Die wachsende Zahl an wohnungssuchenden Studenten fand fachhochschulnah preiswerten Wohnraum und trug gleichzeitig zur Belebung des Stadtteils bei. Das dem Stadtteil anhaftende schlechte Image wandelte sich.

Mit der Revitalisierung der Krämpfervorstadt konnten die städtebaulichen Missstände im Gebiet deutlich reduziert bzw. vollständig beseitigt werden. Während in einigen anderen Teilbereichen des Sanierungsgebietes "Innere Oststadt" weiterhin noch teils erhebliche städtebauliche Missstände vorherrschen, kann für den hier beschlussgegenständlichen Teilbereich Hanseviertel von ca. 19 Hektar Größe heute festgestellt werden, dass alle wesentlichen Zielstellungen der Sanierung erreicht werden konnten. Ein weiterer Förderbedarf ist nicht erkennbar.

Das Baugesetzbuch sieht in § 162 vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn nach Behebung städtebaulicher Missstände eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung sämtlicher städtebaulicher Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Daher soll der bezeichnete Teilbereich nun vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden.

Die Stadt Erfurt hat zeitnah zu prüfen, inwieweit die vorhandenen rechtlichen Instrumente die nachhaltige Sicherung der erreichten Sanierungsergebnisse im Teilaufhebungsbereich hinreichend gewähren und ob ggf. darüber hinaus neue Steuerungsinstrumente erforderlich werden.

In Erfurt sind heute ca. 800 Hektar an Maßnahmegebieten in verschiedenen Programmen der Städtebauförderung aufgenommen, sie unterliegen zu erheblichen Teilen dem besonderen Städtebaurecht. Auch in Anbetracht einer zunehmenden Verschiebung der räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte der Stadterneuerung in der Gesamtstadt ist die Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Innere Oststadt geboten, zumal in absehbarer Zeit neue Gebiete (z.B. Soziale

Stadt) hinzukommen werden.

§ 162 BauGB bestimmt, dass die Aufhebung der Sanierungssatzung in Form einer (weiteren) Satzung ergeht und diese ortsüblich bekannt zu machen ist. Die Aufhebungssatzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
