

Titel der Drucksache:

1. Änderung der Satzung zur förmlichen
Festlegung des Sanierungsgebietes
"Auenstraße/ Nordhäuser Straße" SA ANV586

Drucksache

2147/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

| Beratungsfolge | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|------------|------------------|---------------|
| Dienstberatung OB | 04.02.2016 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Bau- und Verkehrsausschuss | 18.02.2016 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 23.02.2016 | nicht öffentlich | Vorberatung |
| Stadtrat | 02.03.2016 | öffentlich | Entscheidung |

Beschlussvorschlag

01

Die Vorbereitende Untersuchung (Anlage 4) zur 1. Änderung der Sanierungssatzung SA ANV586 "Auenstraße/ Nordhäuser Straße" wird gebilligt. Das Sanierungsgebiet "Auenstraße/ Nordhäuser Straße" wird entsprechend der Vorbereitenden Untersuchung um den Erweiterungsbereich gemäß Anlage 3 erweitert.

02

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

03

Der Stadtrat der Stadt Erfurt beschließt die Satzung der Landeshauptstadt Erfurt über die 1. Änderung der Sanierungssatzung "Auenstraße/Nordhäuser Straße (SA ANV 586 – 1. Änderung)" (Anlage 1). Die Änderungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

04

Die Sanierungsziele (Anlage 6) werden beschlossen.

04.02.2016 gez. A. Bausewein

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 checked="" 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 – 1. Änderung der Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Auenstraße/ Nordhäuser Straße (SA ANV 586 – 1. Änderung)"
- Anlage 2 – Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung
- Anlage 3 – Geltungsbereich des Erweiterungsbereichs
- Anlage 4 – Vorbereitende Untersuchung Erläuterungsbericht
- Anlage 4.1 – Analyse Bestand Nutzungs- und Gebietsstruktur
- Anlage 4.2 – Analyse Bestand Verkehr und Wege
- Anlage 4.3 – Analyse Bestand Mängel, Qualitäten und Potenziale
- Anlage 4.4 – Konzept für den öffentlichen Raum
- Anlage 4.5 – Maßnahmenplan
- Anlage 5.1 – Abwägung (öffentlich)
- Anlage 5.2 – Abwägung (nicht öffentlich)
- Anlage 6 – Sanierungsziele

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage

- Vorbereitende Untersuchung Auenstraße/Nordhäuser Straße - Bestätigung des Entwurfs, Freigabe zur Bürger- und Trägerbeteiligung, StR- Beschluss 0125/007 vom 17.07.2007
- Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes SA ANV586

"Auenstraße/Nordhäuser Straße" vom 18.04.2008 (StR-Beschluss Nr. 276/2007 vom 19.12.2007) Rechtskraft mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 am 18.04.2008

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020 (ISEK), StR.-Beschluss vom 29.10.2008
- BUGA 2021 Wettbewerb "Nördliche Gera-Aue" - Grundzüge der Wettbewerbsaufgabe; StR-Beschluss zur Drucksache 0391/14 am 16.04.2014
- Vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes "Auenstraße/Nordhäuser Straße - Bestätigung des Entwurfs, Freigabe zur Bürger- und Trägerbeteiligung StR- Beschluss 0345/15 vom 08.07.2015

Sachverhalt

Mit dem Beschluss DS 0345/15 vom 08.07.2015 hat der Stadtrat die Vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes ´Auenstraße/Nordhäuser Straße´ sowie die Sanierungsziele für das Erweiterungsgebiet im Entwurf bestätigt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Vorbereitende Untersuchung öffentlich auszulegen und sie in einer öffentlichen Bürgerversammlung den betroffenen Bewohnern und Eigentümern zu erläutern.

Die Vorbereitende Untersuchung macht deutlich, dass zum Teil erhebliche städtebauliche und freiraumplanerische Missstände im untersuchten Gebiet bestehen. Insbesondere die vorhandenen Freiraumqualitäten und -potentiale kommen nur unzureichend zum Tragen und können so kaum zur Aufwertung der Wohnqualität und zur Ausbildung eines "Grünen Gerabands" beitragen. Aufgrund der zahlreichen zum Teil schwerwiegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Missstände ist das Untersuchungsgebiet gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt.

Das Konzept schlägt vor, mit gezielten Maßnahmen einen zusammenhängenden, übergeordnet wirksamen Grünbereich entlang der Gera zu entwickeln, welcher durch die umfassende Verbesserung des Grün- und Freiflächenangebotes sowie einer stärkeren Anbindung an den Nordpark nicht nur die Lebensqualität im Gebiet nachhaltig und deutlich verbessert, sondern auch als strategisches Projekt der Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der 2021 stattfindenden BUGA eine gesamtstädtische Ausstrahlung entfalten kann.

Die Durchsetzung dieser Sanierungsziele setzt voraus, dass in geringem Umfang Nutzungen verlagert und Flächen umstrukturiert werden. Da dies für die Betroffenen z.T. mit erheblichen Konsequenzen verbunden ist, sollte im Rahmen der Auslegung vom 10.08. bis 11.09.2015 mit der Öffentlichkeit über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung diskutiert werden.

Im Rahmen der Beteiligung wurden außerdem ausgewählte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) und anerkannte Verbände und Vereine angeschrieben und um Stellungnahme zum aktuellen Planungsstand gebeten. Alle hierzu eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen als auch Bedenken wurden in einem umfangreichen Abwägungsprozess behandelt (Anlagen 5.1 und 5.2).

Betroffene Bewohner, Eigentümer sowie Interessierte hatten die Möglichkeit, sämtliche Unterlagen zur Vorbereitenden Untersuchung in einer öffentlichen Auslegung im August und September 2015 im Bauinformationsbüro, Löberstraße 34, einzusehen. Außerdem wurden sie zu einer Informationsveranstaltung am 20.08.2015 in die ´Stadtteilbibliothek Berliner Platz´

eingeladen.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Beteiligten ausführlich über die Vorbereitende Untersuchung und die möglichen Auswirkungen einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes informiert. In einer umfangreichen Gesprächsrunde wurden die Fragen und Probleme, Anregungen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger diskutiert.

Darüber hinaus wurden mit Vertretern der im Gebiet ansässigen Vereine - Stadtverband der Kleingärtner und KGV "Am Nordpark", Tierheimverein sowie insbesondere der Garagenverein 'Hinter der Rennbahn' - weitere Erörterungstermine veranstaltet. Hier wurden individuelle Fragen und Probleme mit den entsprechenden Fachämtern und den betroffenen Eigentümern diskutiert und gemeinsam nach Lösungen gesucht.

Als Ergebnis der Beteiligung betroffener Bürger und Eigentümer wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, der als wesentliche Eckpunkte den Erhalt des Tierheims am Standort auf einer etwas verkleinerten Fläche vorsieht. Die Kleingartenanlagen im Untersuchungsgebiete bleiben wie bislang schon vorgesehen vollständig erhalten, ebenso die nicht im Geltungsbereich der Satzung liegende Garagenanlage Fuchsgrund.

Hinsichtlich der Garagenanlage "Hinter der Rennbahn" hat sich auch im Rahmen des Beteiligungsprozesses die Erkenntnis verfestigt, dass zur Erreichung des übergeordneten Sanierungsziels, nämlich der Herstellung einer durchgehenden, strukturell wirksamen öffentlichen und öffentlich nutzbaren Grünverbindung entlang der Geraaue, der Abbruch der Anlage im öffentlichen Interesse geboten ist.

Die nachvollziehbaren Interessen der Garagennutzer und -eigentümer wurden ebenso herausgearbeitet.

Andererseits ist bereits im Stadtratsbeschluss Nr. 070/2006 vom 28.03.2007 "Perspektive von Garagenkomplexen auf städtischen Grundstücken" zu der Anlage "Hinter der Rennbahn" (lfd. Nr. 5) dokumentiert, dass sich der Standort im Bereich der Geraaue befindet und im Flächennutzungsplan als Grünanlage dargestellt sei; langfristig seien nur Einrichtungen für Sport/Freizeit vorzusehen. Aus diesen Gründen war schon 2007 nicht der Abschluss eines langfristigen Vertrages über 10 Jahre vorgesehen worden, sondern eine Beibehaltung des unbefristeten Vertrages, wodurch die Stadt regulär ab 2018 die Verträge kündigen kann.

Um dennoch eine einvernehmliche Lösung mit den Betroffenen erzielen zu können, wurde in intensiven Gesprächen mit dem Vorstand der Anlage ein Lösungsvorschlag vorbereitet, der einen Ersatzstandort für die Garagenanlage auf dem nahezu ungenutzten unteren Teil eines größeren Parkplatzes an der Warschauer Straße vorsieht. Vorbehaltlich der entsprechenden Stadtratsbeschlüsse wurde dieser Lösungsvorschlag bereits weitgehend mit allen Beteiligten vorstrukturiert, um den Betroffenen eine belastbare Alternative anbieten zu können. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist diese außerhalb des Sanierungsgebietes liegende Lösung nachrichtlich dargestellt und wird damit im Sinne einer belastbaren Handlungsoption Bestandteil der Beschlussfassung. Der Konflikt ist somit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hinreichend aufbereitet und einer konkret umsetzbaren Lösungsmöglichkeit zugeführt worden.

Der von der Stadt angestrebte breite Konsens unter allen Beteiligten konnte somit im hinreichenden Umfang vorbereitet, jedoch noch nicht abschließend verbindlich vereinbart werden. Über das weitere Vorgehen in Zusammenhang mit diesem Lösungsvorschlag wird dem Stadtrat eine gesonderte Drucksache zur Entscheidung vorgelegt werden, die dann das weitere Vorgehen in diesem konkreten Fall definieren soll.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zur Vorbereitenden Untersuchung (§137 BauGB) sind Ziele der Maßnahme umfassend mit den Eigentümern, Nutzern, Nachbarn sowie den Trägern öffentlicher Belange erörtert worden und die Betroffenen beraten und zur Mitwirkung aufgefordert worden.

Mit der Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB liegen nunmehr hinreichende Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung im beschriebenen Geltungsbereich zur Änderung des Sanierungsgebietes "Auenstraße / Nordhäuser Straße" vor.

Damit ist der Nachweis erbracht, dass die Beseitigung der vorherrschenden städtebaulichen Missstände einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung bedarf und dies im öffentlichen Interesse liegt.

Die aus dem städtebaulichen Konzept abgeleiteten konkreten Maßnahmen sind zur Umsetzung der formulierten Sanierungsziele dringend erforderlich. Aufgrund dieser gesamtstädtischen Indikation ist die förmliche Festlegung des erweiterten Sanierungsgebietes "Auenstraße / Nordhäuser Straße" notwendig.

Dem Stadtrat wird empfohlen, die 1. Änderung der Satzung zum Sanierungsgebiet "Auenstraße / Nordhäuser Straße" zu beschließen.

Gemäß § 149 Abs. 1 BauGB werden nach Satzungsbeschluss die mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Kosten- und Finanzierungsübersicht durch die Verwaltung der höheren Verwaltungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) vorgelegt.