

Titel der Drucksache:

Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB
zur Teilaufhebung der Satzung
"Sanierungsgebiet Altstadt" für den
Teilbereich "Anger" (TAS001)

Drucksache

2502/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	06.04.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.05.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zur rückwirkenden Inkraftsetzung der "Satzung der Stadt Erfurt über die Teilaufhebung der Satzung „Sanierungsgebiet Altstadt“ im Teilbereich "Anger" (TAS001) - 1. Teilaufhebungssatzung" (Drucksachen-Nr. 2062/14).

02

Die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 2 dargestellten Teilbereich „Anger“ ist erfolgreich durchgeführt worden. Die Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM 101) vom 15. Juni 1992, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 24.06.1992, wird daher in diesem Teilbereich gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgehoben.

03

Die als Anlage 1 beigefügte „Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Altstadt im Teilbereich „Anger““ (TAS 001) einschließlich der Anlage 2 - Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs - wird vom Stadtrat beschlossen.

02.03.2017, gez. i.V. T. Thierbach

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2016	2017	2018	2019
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung
☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Altstadt im Teilbereich „Anger“ (TAS 001)

Anlage 2 - Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage 3 - Darstellung der Abweichung

Anlage 4 - Begründung

Anlage 5 - Fotodokumentation

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

Beschlusslage

Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Altstadt (EFM101) vom 15. Juni 1992 (Beschluss-Nr. 041/92)

Satzung der Stadt Erfurt über die Teilaufhebung der Satzung „Sanierungsgebiet Altstadt“ im Teilbereich "Anger" (TAS001) - 1. Teilaufhebungssatzung vom 29.01.2015 (Beschluss-Nr. 2062/14).

Erläuterung zum Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt hat am 29.01.2015 die Teilaufhebung der Satzung „Sanierungsgebiet Altstadt“ im Teilbereich "Anger" (TAS001) - 1. Teilaufhebungssatzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2062/14). Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 27.02.2015.

Der Satzungsbeschluss zu o. g. Satzung ist mangelhaft. Es liegen folgende Mängel vor:

Mangel 1

Als Anlage 2 - Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs - wurde ein falscher Plan mit Datum vom 13.05.2014 ausgeliefert.

Die Satzung TAS001 verweist in § 2 Abs. 3 auf den (korrekten) Lageplan vom 30.06.2014.

Diese zwei Lagepläne (mit Datum vom 13.05.2014 und 30.06.2014) unterscheiden sich nur marginal. Bei der Abweichung (Anlage 3) handelt sich um das gesamte Flurstück Gemarkung Erfurt Mitte, Flur 135, Flurstück 68/2 (Bahnhofstraße 3; 788 qm) sowie um ein Teilstück des Flurstücks Gemarkung Erfurt Mitte, Flur 135, Flurstück 67/2 (Bahnhofstraße 2; ca. 25 qm).

Der räumliche Geltungsbereich des Lageplans vom 13.05.2014, welcher am 29.01.2015 beschlossen wurde, enthält die oben genannte Abweichungsfläche nicht. D.h. diese Fläche sollte gemäß Darstellung im Lageplan im Sanierungsgebiet verbleiben. Diese Darstellung ist inhaltlich falsch.

Der räumliche Geltungsbereich des Lageplans vom 30.06.2014, enthält die oben genannte Abweichungsfläche. D.h. diese Fläche soll gemäß Darstellung aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Diese Darstellung ist inhaltlich korrekt.

Hinweis:

Die mit Beschluss-Nr. 2062/14 am 29.01.2015 beschlossene Satzung der Stadt Erfurt über die Teilaufhebung der Satzung „Sanierungsgebiet Altstadt“ im Teilbereich "Anger" - TAS001 - enthält die inhaltlich korrekte Darstellung des Geltungsbereichs in § 2 Abs. 1 durch verbale Beschreibung der räumlichen Begrenzung sowie in § 2 Abs. 2 durch Auflistung der aufzuhebenden Flurstücke (Anlage 1 der Satzung). Lediglich der fälschlicherweise ausgelieferte Lageplan enthält eine fehlerhafte Darstellung des Geltungsbereichs.

Mangel 2

Die Satzung wurde nicht beim Thüringer Landesverwaltungsamt angezeigt.

Mit dem Ergänzungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB werden sämtliche Fehler rückwirkend geheilt und o. g. Satzung folglich rückwirkend in Kraft gesetzt.

Voraussetzung für den 'Heilungserfolg' ist, dass alle Fehler behoben werden und das gesamte nachfolgende Verfahren wiederholt wird. Da es sich bei den Fehlern um einen redaktionell zu korrigierenden Fehler sowie einen Verfahrensfehler handelt, wird das Verfahren ab dem Satzungsbeschluss mit nachfolgender Satzungsanzeige und Bekanntmachung wiederholt.

Die Stadt Erfurt hat zu Beginn des Jahres 2015 das Grundbuchamt ersucht, die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu löschen. Die Löschung erfolgte bereits für alle Grundbucheinträge, einschließlich der gegenständlichen abweichenden Fläche.

Sachverhalt (entspricht dem Sachverhalt der Drucksachen-Nr. 2062/14)

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.

Nach der förmlichen Festlegung einiger kleiner Sanierungsgebiete im sogenannten umfassenden Sanierungsverfahren noch in 1991 war in Anbetracht gravierender, flächig vorhandener städtebaulicher, baulicher und funktionaler Missstände das Gebiet "Altstadt" im Jahr 1992 insgesamt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden.

Zunächst stand die Erhaltung und behutsame denkmalgerechte Sanierung des zwar weitgehend noch vorhandenen, aber in beklagenswertem Zustand befindlichen historischen Gebäudebestandes absolut im Vordergrund. In großen Teilen der Altstadt ging es darum, die Substanz vor dem endgültigen Verlust zu bewahren und bereits beabsichtigte und vorbereitete Abbruchmaßnahmen abzuwenden.

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 einer erheblichen Gebietsumgestaltung war nun glücklicherweise nicht mehr zu rechnen.

Wie sich nach der völlig irrationalen Grundstückspreisentwicklung unmittelbar nach der Währungsunion die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auf Dauer darstellen würden, war nicht abzusehen. Im Ergebnis vielschichtiger Erwägungen in dieser fundamentalen Umbruchphase, aber auch in Anbetracht des hohen damit verbundenen Verwaltungsaufwandes für ein derart großes Sanierungsgebiet wurde für das Gebiet der Erweiterten Altstadt die Durchführung der Sanierung im sogenannten vereinfachten Sanierungsverfahren, unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB), vom Stadtrat beschlossen.

Schon nach wenigen Jahren wurden erhebliche Konflikte zwischen einzelnen Zielstellungen der Sanierung deutlich, insbesondere zwischen städtebaulichem Denkmalschutz und Erhaltungszielen einerseits und der notwendigen Revitalisierung des Angerbereichs als innerstädtischem Einkaufs- und Geschäftszentrum. In Flächenzuschnitt und Einzelhandelsstruktur noch weitgehend der Vorkriegssituation entsprechend, hatte sich der Anger unter den einzelhandelswirtschaftlichen Rahmenbedingungen der DDR nur wenig weiter entwickeln können. Den neuen Ansprüchen und Erwartungshaltungen der Nachwendezeit an eine moderne, bunte und attraktive Einkaufslandschaft wurde der Anger nicht ansatzweise gerecht.

Das Bemühen um die Erhaltung historischer Ladenausstattungen, Erschließungen und Flächenzuschnitte war denkmalpflegerisch ohne Zweifel aller Ehren wert, es drohte aber zugleich zu einer weiteren erheblichen Schwerpunktverschiebung im Einzelhandel mit fatalen Auswirkungen zu führen. Bis zur Eröffnung der großen Einkaufszentren am Stadtrand ab Mitte der 1990er Jahre war in der Altstadt nur sehr wenig an Verkaufsraumfläche und Attraktivität hinzugekommen.

Die neuen Standorte der Bekleidungshäuser Breuninger und C&A auf den Kriegslücken am Junkersand konnten zwar städtebaulich die Zweiteilung der Stadträume von Fischmarkt und Anger überwinden, sie waren aber alleine viel zu schwach, um einen wirklichen Trendwechsel herbeizuführen. Die Einkaufsgewohnheiten, die im Gegensatz zu denen der alten Bundesländer nicht auf die Tradition der großen Fußgängerzonen der Wirtschaftswunderzeit zurückgreifen konnten, drohten sich langfristig eher am amerikanischen Vorbild zu verfestigen als die Altstadt als Ziel attraktiven Einkaufens und Stadterlebens wiederzuentdecken.

Damit wurden trotz enormer finanzieller Aufwendungen, trotz Sonderabschreibung, Investvorrang und hoher Fördersummen deutliche Anzeichen einer einzelhandelsbezogenen Abwärtsentwicklung ("trading down") offensichtlich. Eine sich wirtschaftlich aus den Erlösen selbst tragende dauerhafte Instandhaltung und Modernisierbarkeit der historischen Bausubstanz, ohne einer dauerhafte Subventionierung, schien kaum noch erreichbar.

Erst mit dem Neubau des Einkaufszentrums "Anger 1" sowie dem Beginn der Neugestaltung des östlichen Angerbereichs ab 1999 konnten erstmals Kaufkraftpotenziale für die Innenstadt zurückgewonnen werden. Durch eine zunehmende Anzahl privater Einzelhandelsvorhaben und Neuansiedlungen in den Folgejahren gelang es schließlich, nach und nach die Innenstadt und vor allem den Anger wieder als die Einkaufslage der Stadt schlechthin (und des Freistaats) zu etablieren.

Hierbei setzten die großen städtischen Bau- und Neugestaltungsmaßnahmen, die umfangreich aus Mitteln der Städtebauförderung und der europäischen EFRE-Förderung unterstützt worden waren, wichtige vertrauensbildende Impulse, mit denen der Stadtraum wesentlich in seiner Attraktivität verbessert werden konnte. Hierdurch konnte wiederum weiteres privates Kapital zur Sanierung der Geschäftshäuser mobilisiert werden.

Neben der Umgestaltung des Hirschgartens und der Neugestaltung des westlichen Angers in den Jahren 2011/12 sind hier unter anderem zu nennen die Sanierung des Angermuseums und des Hauses Dacheröden, die Sanierung der Kaufmannskirche und der Wigbertikirche mit dem Klosterhof, die Sanierung der beiden Angerbrunnen und die Neugestaltung eines Großteils der auf den Anger aufbindenden Quergassen.

Während in einigen anderen Teilbereichen des Sanierungsgebiets "Altstadt" weiterhin noch teils erhebliche städtebauliche Missstände vorherrschen, kann für den hier beschlussgegenständlichen Teilbereich von ca. 18 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.

Da ein hinreichender Teil der bisherigen Sanierungsziele im zu entlassenden Teilbereich durch die weiterhin geltende Erhaltungssatzung nach §172 BauGB, die Gestaltungssatzung und teilweise auch durch rechtskräftige Bebauungspläne weiterhin durchgesetzt werden kann, sind weitere Sicherungsinstrumente nicht erforderlich.

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 Altstadt geboten, zumal in absehbarer Zeit neue Gebiete (Nördliche Geraaue, 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.