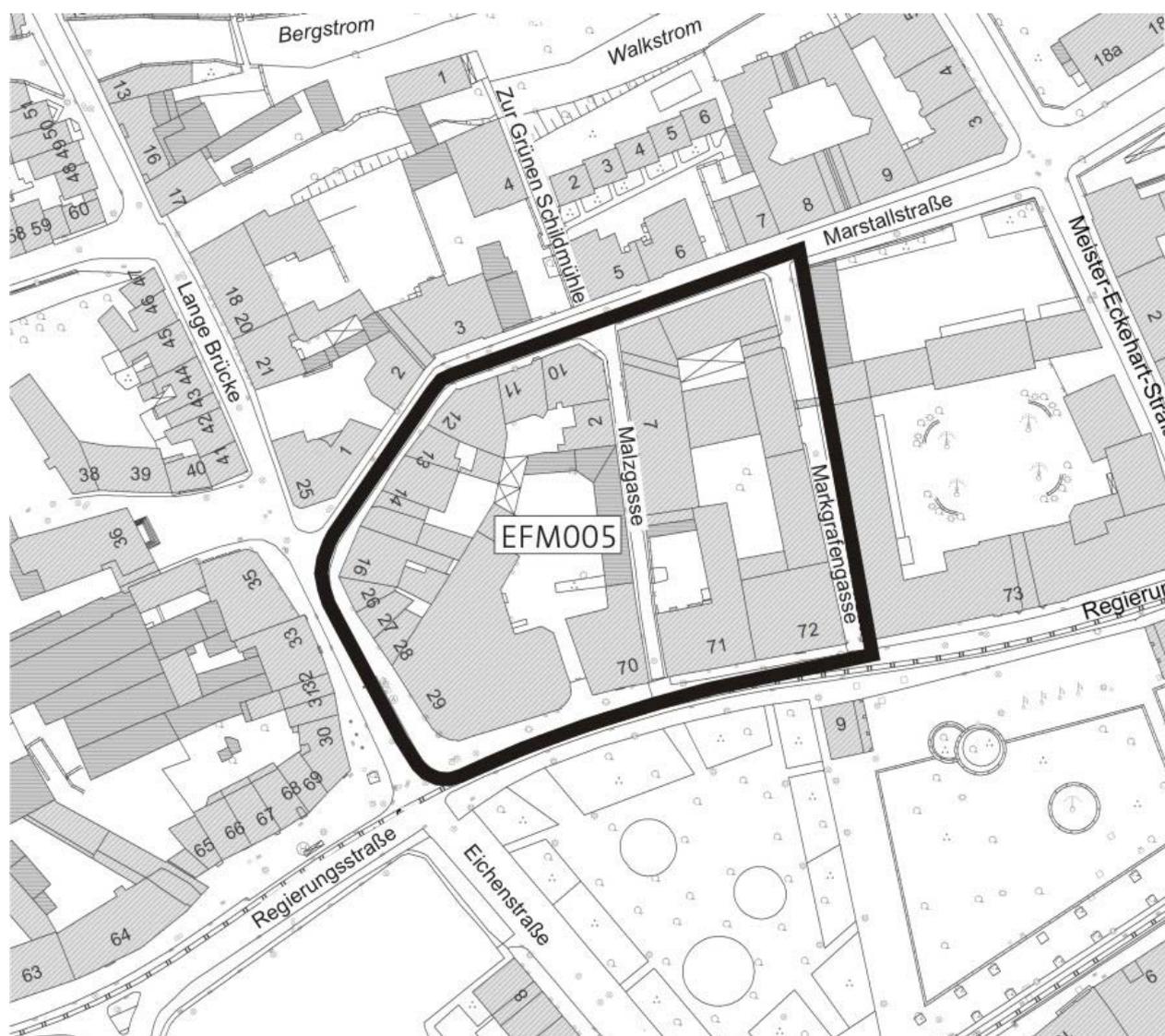


Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Marstallstraße" EFM005 (AHS 003)

Begründung



Impressum



Datum
03.06.2019

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass

- 2 Allgemeine Angaben und Planungsrecht
 - 2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Historie
 - 2.2 Allgemeine Angaben
 - 2.4 Ziel der Sanierung und Planungsrecht

- 3 Durchführung und Auswertung der Sanierung
 - 3.1 Realisierte Maßnahmen
 - 3.2 Auswertung Sanierungsstand
 - 3.3 Fördermitteleinsatz

- 4 Aufhebung
 - 4.1 Begründung der Aufhebung
 - 4.2 Auswirkungen der Aufhebung
 - 4.3 Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft

1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsgebiete festzusetzen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sofern deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl beteiligter Eigentümer, Bewohner, Nutzer und Behörden in hinreichendem Umfang steuern zu können, ist den Kommunen hierfür ein zeitlich befristet anwendbares Sonderrecht in die Hand gegeben, das "besondere Städtebaurecht" (§ 136 - 191 BauGB). Zugleich können gemäß § 164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund- Länder-Programmen eingesetzt werden.

Um diese rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten in Anspruch nehmen zu können, wurden bereits im Oktober 1991 die Sanierungsgebiete "Andreasviertel", "Michaelisstraße Ost" und "Michaelisstraße West", die "Arche" und das Gebiet "Marstallstraße" als Sanierungsgebiete im sog. Vollverfahren ausgewiesen. Im weiteren Prozess der vorbereitenden Untersuchungen stellte sich heraus, dass für den gesamten Bereich der Altstadt die Instrumente des besonderen Städtebaurechts erforderlich sind und für die vorgesehene Sanierung der gesamten Altstadt Fördermittel eingesetzt werden müssen.

Deshalb wurde im Jahr 1992 für die gesamte erweiterte Altstadt das Sanierungsgebiet "Altstadt" im sogenannten vereinfachten Verfahren beschlossen.

Das Sanierungsgebiet "Marstallstraße" ist mit seiner Größe von 0,8 ha mit eines der flächenmäßig kleinsten.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Marstallstraße" wurden über einen Zeitraum von fast 25 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Somit können die Sanierungsziele als erreicht bewertet werden.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Da für das Sanierungsgebiet Marstallstraße eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel weitestgehend erreicht ist, soll dieses Gebiet nun aus der Sanierung entlassen werden. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar. Die erreichten Ziele der Sanierung sollen durch die geltende Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt sowie weitere kommunale Satzungen gesichert werden.

2 Allgemeine Angaben und Planungsrecht

2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Historie

Das beschlussgegenständliche Gebiet zur Entlassung aus der Sanierung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Marstallstraße" (EFM 005). Das Gebiet gehört zu den ältesten bebauten Bereichen von Erfurt und wird durch bedeutende Gebäudekomplexe wie die direkt östlich an das Sanierungsgebiet angrenzende Kurmainzische Statthalterei – heutige Staatskanzlei und die im Gebiet befindlichen Grundstücke "Haus Vaterland" und das heutige "DAS DIE" sowie historische Gebäude entlang der Regierungsstraße und Langen Brücke geprägt. Durch mangelnde Instandhaltung und Instandsetzung wurden die Gebäude zur Beginn der Sanierung nur noch teilweise angemessen genutzt. Im rückwärtigen Bereich in der Marstallstraße und der Langen Brücke ist das Gebiet durch sehr kleine Parzellen geprägt. Die meisten Gebäude befanden sich zum Beginn der Sanierung in einem baulich schlechtem Zustand und waren durch Leerstand gekennzeichnet.

2.2 Allgemeine Angaben

Sanierungssatzung Marstallstraße

Gebietsbezeichnung:	Erfurt - Sanierungsgebiet Marstallstraße EFM 005
Gebietsgröße:	ca. 0,8 ha
Förmliche Festlegung:	20.02.1991 - Beschluss Satzung (Beschluss-Nr. 031/1991)
Rechtskraft:	16.10.1991
Durchführungszeitraum:	1991 (VU) bis 2016
Verfahrensart:	Vollverfahren

Eingesetzte Förderprogramme

- Notsicherung
- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

2.3 Ausgangssituation vor der Sanierung

Die in den 1970er Jahren europaweit einsetzende Wiederentdeckung der Altstädte als wertvolle Stadträume führte zu einer höheren Wertschätzung der Bausubstanz, des historischen Stadtbildes und des öffentlichen Raumes auch in der damaligen DDR. Dennoch konnten aufgrund mangelnder Ressourcen eine Vielzahl von vorhandenen wertvollen Gebäuden nur unzureichend instand gehalten werden, zumal das Hauptaugenmerk damals in Erfurt auf Gebieten wie dem Anger und der Verbindung Bahnhof - Fischmarkt – Domplatz lag. Im unmittelbaren Umfeld lagen die Schwerpunkte in der Sanierung der ehemaligen kurmainzischen Statthalterei sowie in der Errichtung des "Hauses der Kulturen" im Bereich des Hirschgartens. Dieses stand mit der politischen Wende 1989 als Rohbau, wurde jedoch aufgrund neuer stadtentwicklungspolitischer Ziele nicht dort vollendet. Faktisch im Dornröschenschlaf schlummerte in nächster Nachbarschaft zu diesen Großvorhaben das Gebiet um die Marstallstraße. Die historische Bausubstanz war noch überwiegend erhalten.

Diesem kulturhistorischen Wert wurde nach der politischen Wende und dem damit

einhergehenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel eine prioritäre Bedeutung beigemessen. Mit den neuen durch das Baugesetzbuch zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten bereitete man die umfassende Sanierung der Gebäude, des Stadtraumes und der Infrastruktur vor. In einem vorbereitenden Schritt wurden hierzu Untersuchungen für das gesamte Gebiet der Altstadt vorgenommen, welche Mängel und Missstände herausstellten und erste Ziele als Grundlage für den Erlass der Sanierungssatzung formulierten. Für das Sanierungsgebiet "Marstallstraße" wurden zusätzlich eigene Vorbereitende Untersuchungen vorgenommenen welche zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes führten.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen auszugsweise für die Marstallstraße dargestellt.

Stadtstruktur/Stadtgestalt

Das Sanierungsgebiet Marstallstraße bestand aus zwei kleineren Quartieren welche sich zu den Straßen- und Gassenräumen als geschlossene Bebauungen darstellten und diese räumlich fassten. Die das Sanierungsgebiet umschließenden Straßenräume und die Malzgasse stellten sich als erhaltener mittelalterlicher Teil des Stadtgrundrisses dar. Die Quartierinnenbereiche waren meist nur mit Nebengebäuden bebaut, lediglich der Gebäudekomplex Lange Brücke 29 mit seiner ehemals kulturellen Nutzung und der daraus entstandene Saaltiefe hatte sich wesentlich in den Innenbereich entwickelt.

Die Regierungsstraße verfügte im Bereich des Sanierungsgebietes Marstallstraße über einen vergleichsweise hohen Anteil an historisch wertvoller Bausubstanz sowie denkmalgeschützten Gebäuden.

Öffentlicher Raum

Die öffentlichen Flächen wiesen deutliche gestalterische und bauliche Mängel auf, ließen jedoch durch ihre vorhandenen historischen Straßenquerschnitte und originalen Pflasterungen den Charme der mittelalterlichen Gassenräume erkennen. Der Stadtboden war in großen Teilen schadhaft und entsprach nicht mehr den Anforderungen an die vorhandenen Nutzungsformen. Die Umfeldgestaltung, besonders im angrenzenden Hirschgarten mit dem unvollendeten Rohbau des "Hauses der Kulturen", die Erlebnisqualität sowie die Straßenbeleuchtung wiesen Defizite auf.

Baustruktur

Der Großteil der Gebäude, insbesondere auch die denkmalgeschützten und stadtbildprägenden, wiesen einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf an Konstruktion und Fassade auf. Die Ausstattung war äußerst mangelhaft. Sanitäre Einrichtungen und Heizsysteme entsprachen größtenteils nicht dem Standard. Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume waren vielfach als unbefriedigend einzustufen. Die Gebäude konnten normalen Nutzungsanforderungen nicht genügen und wurden auf Verschleiß genutzt. Von den 17 Gebäuden besaßen lediglich 3 (18%) nur leichte Mängel.

Nutzung

Das Untersuchungsgebiet besaß zu Beginn der Sanierung den Charakter eines Mischgebietes. Im Bereich der Langen Brücke und der Regierungsstraße waren die Gebäude im Erdgeschoß gewerblich genutzt, in den Obergeschossen traf man zum Teil gewerbliche und zum Teil Wohnnutzungen an.

Begründung zur Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Marstallstraße" EFM 005 (AHS 003)
Von den 17 Gebäuden waren 5 reine Wohngebäude und 7 besaßen Anteile an
Wohnnutzungen. Der Rest wurde gewerblich genutzt.

Die Wohnqualität war nicht nur durch die Substanz und die Ausstattung selbst
beeinträchtigt, auch das Fehlen von Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen beeinflussten das
Gebiet negativ.

Die größten Gebäudekomplexe besaßen Lagernutzungen und hatten eine ständig ansteigende
Zunahme an Leerstand.

Das Quartier Marstallstraße spielte bis zum Sanierungsbeginn keine wesentliche Rolle in der
historischen Altstadt. Seine baulichen und historischen Qualitäten lagen eher versteckt.

Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur wies im gesamten Gebiet einen hohen Sanierungsrückstand
sowohl in den Netzen als auch bei den Leitungen in den Gebäuden auf.

Verkehr

Das Quartier wurde hauptsächlich über die Lange Brücke/ Marstallstraße (einwärts) sowie
die Regierungsstraße (auswärts) erschlossen.

Die Malzgasse und die Markgrafengasse hatten auch aufgrund des beengten Querschnittes
nur eine untergeordnete Funktion als reine Anliegerstraße.

Der steigende Fahrverkehr und das sich veränderte Mobilitätsverhalten beeinträchtigte das
Gebiet zusätzlich.

2.4 Ziel der Sanierung

Wesentliche Sanierungsziele wurden bereits 1991 mit den Vorbereitenden Untersuchungen
für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Marstallstraße formuliert.

Folgende Aufgaben wurden an die Sanierung gestellt:

- Erhalt des Quartiers in seinen wesentlichen Teilen unter Berücksichtigung
denkmalpflegerischer Aspekte.
- Modernisierung und Instandsetzung bestehender Wohnungen.
- Verbesserung des Angebotes an Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie durch
Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Räumlichkeiten und Aktivierung/
Umnutzung bisher nicht oder anders genutzter Räume.
- Unterbringung neuer, standortgerechter Nutzungen in bisher leerstehenden
Gebäuden.
- Erschließung und Gestaltung öffentlicher Flächen.
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Hauptgebäude sollen in ihrer Grundsubstanz und äußeren Erscheinung erhalten werden.
Die Einzeldenkmale sollten angemessenen Nutzungen zugeführt werden und eine
denkmalgerechte Sanierung erfahren.

Die Quartierinnenbereiche sollten eine höhere Aufenthaltsqualität erlangen und störende
Nebengebäude abgebrochen werden.

Es wurden folgende planerische Grundlagen beschlossen:

- a) Rahmenplan
Rahmenplan erweiterte Altstadt Erfurt EFM047
- Beschluss Satzung: 16.02.1994
 - Bekanntmachung: 11.03.1994
- b) Ortsgestaltungssatzung
Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt
- Beschluss Satzung: 08.07.1992
 - Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 25.11.1992
 - Planungsziel:
Erhaltung der Besonderheiten der historischen Altstadt Erfurts und Fortentwicklung ihrer Gestalt
- c) Erhaltungssatzung
EH001 Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt
- Beschluss Satzung: 18.03.1992
 - Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 24.06.1992
 - Bekanntmachung der Änderung: 12.10.2001
 - Inkrafttreten der Änderung: 01.01.2002
 - Planungsziel:
Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt von Erfurt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt
- d) Werbesatzung
Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung)
- Beschluss Satzung: 05.05.2010
 - Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 21.06.2010
 - Planungsziel:
Verträgliche, den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt angemessene Gestaltung der Werbeanlagen. Vermeidung der Verunstaltung und Häufung.
- e) Begrünungssatzung
Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt
- Beschluss Satzung: 19.02.1992
 - Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 24.09.1992
 - nochmalige Veröffentlichung: 25.08.1994
 - Ziel:
Sicherung eines Mindestanteiles an begrünter Fläche bei der Durchführung von Baumaßnahmen sowie die Sicherung eines Gestaltungsstandards für die Grünflächen
- g) Fernwärmesatzung
Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt
- Beschluss Satzung: 20.04.1994
 - Bekanntmachung Satzung: 08.07.1994
 - Ziel:

3 Durchführung und Auswertung der Sanierung

Der Sanierung des historischen Erfurter Altstadt-kerns wurde eine hohe Priorität beigemessen. Verwaltungstechnisch erfolgte die Organisation zentral unter der Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung. Partner der Stadt Erfurt bei der Durchführung waren die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) und die BauGrund AG, die die Aufgaben eines Sanierungsträgers für das Gebiet Marstallstraße übernahmen.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes übernahm die Stadt Land Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtplanung mbH. Der Städtebauliche Rahmenplan wurde durch private Büros erarbeitet.

Begleitet und betreut wurden die Sanierungsmaßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt. In regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden stimmten sich die einzelnen Fachämter und Bereiche zu den aktuellen Vorhaben, deren Genehmigungs- und Förderfähigkeit sowie die Durchsetzung der Maßnahmen ab. Private Bauherren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und -modalitäten informiert.

3.1 Realisierte Maßnahmen

Nachdem mit Hilfe des Notsicherungsprogramms die verbliebene Bausubstanz gesichert wurde, konnten zur Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Sanierungsgebiet Marstallstraße alle vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude umfassend saniert werden.

Der Gebäudekomplex "Haus Vaterland" wurde denkmalgerecht saniert und konnte in der Nutzung der heutigen Staatskanzlei durch eine über die Gasse führende Brücke zugeordnet werden. Er besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität im Innenbereich.

Der Gebäudekomplex "DAS DIE" und "DAS DIE BRETTL" erhielt nach der Sanierung der Gebäudesubstanz wieder eine kulturelle Nutzung.

Das Gebäude Marstallstraße 14 wurde aufgrund des desolaten Zustandes abgebrochen und durch einen modernen Neubau ersetzt. Im Innenhofbereich entstanden hochwertige Freiflächen und ein Parkierungssystem.

Die Malzgasse, Markgrafengasse, Regierungsstraße, Lange Brücke und der südliche Fußweg der Marstallstraße wurden, wie auch das unmittelbare Umfeld, der Hirschgarten, umfassend aufgewertet und in einer hohen Qualität ausgebaut und neugestaltet.

3.2 Auswertung Sanierungsstand

Die im Rahmenplan und der konkretisierenden städtebaulichen Planung formulierten umfassenden und anspruchsvollen Sanierungsziele, wurden im wesentlichen erreicht.

Sowohl der Zustand der Gebäude als auch die Nutzung sind wesentlich verbessert und dem hochwertigen Gebietscharakter angemessen.

Stadtbildprägende Gebäude wurden erhalten sowie saniert und deren Nutzflächen umfangreich einer gebietsverträglichen Nutzung zugeführt. Modernisierungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer wurden realisiert. Das Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und Büroflächen sowie kulturellen Einrichtungen ist dem Standort angemessen und besitzt positive Auswirkungen auf den urbanen Charakter der Innenstadt. Die Wohnqualität hat sich durch Sanierung der Gebäude selbst und durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich des angrenzenden Hirschgarten sowie des privaten Raumes erheblich verbessert.

Das Erscheinungsbild sowie die Nutzungsqualitäten haben sich durch den Einsatz hochwertiger Materialien für Straßen und Plätze erheblich verbessert.

Da die Erreichung der Sanierungsziele bis zum Jahr 2016 abgeschlossen sein sollten, wurde im Jahr 2014 mit der Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB begonnen. Den Grundstückseigentümern wurde die Möglichkeit eingeräumt, bereits vor Abschluss der Sanierung die Ausgleichsbeträge durch den Abschluss von Ablösevereinbarungen abzulösen und dafür einen Abschlag gewährt zu bekommen.

Von dieser Möglichkeit hat bereits ein Teil der Eigentümer Gebrauch gemacht. Für den verbliebenen Teil der Grundstücke werden nach Aufhebung der Satzung die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden müssen. Dies zeigt, dass viele Eigentümer die Sanierung als erfolgreich durchgeführt ansehen.

3.3 Fördermitteleinsatz

Im Sanierungsgebiet Marstallstraße lassen sich die eingesetzten Fördermittel in folgende Handlungsfelder untergliedern:

Vorbereitung:	18.444 €
Grunderwerb:	48.784 €
Ordnungsmaßnahmen:	682.083 €
Baumaßnahmen:	1.172.783 €
sonstige Kosten:	184.346 €

Im Rahmen eines kleinteiligen kommunalen Förderprogramms gewährte die Landeshauptstadt Erfurt in den Sanierungsgebieten außerdem Zuschüsse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Sinn und Zweck des Programms war die Förderung von privaten Vorhaben, die den denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Grundsätzen entsprachen und in Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierung geeignet waren, das Stadtbild nachhaltig zu verbessern.

Unterstützt wurden insbesondere standort- und sanierungsbedingte Mehraufwendungen an Bauteilen, die zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes beitragen. Das Förderprogramm hat in dem Gebiet Marstallstraße jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung gehabt.

4 Aufhebung

4.1 Begründung der Aufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierung ist im Sinne der vorgenannten Vorschriften durchgeführt, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen ist. Es ist nicht erforderlich, dass sämtliche betroffene Grundstücke entsprechend bebaut oder genutzt sind, es muss jedoch abzusehen sein, dass die Bebauung, Sanierung bzw. Nutzung auch ohne das Instrument der Sanierungssatzung realisiert werden können.

Die Stadt Erfurt hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Gebiet abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Sanierungsziele wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Weitergehende städtebauliche Entwicklungen sind in Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung der erreichten Sanierungsziele sind durch den Beschluss vom 18.03.1992 über die Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH001 sowie weitere gültige Satzungen abgesichert.

4.2 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Marstallstraße Ost sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §144 BauGB.

Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstückes.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie
- das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind. Dafür sind im Gegenzug für die Erneuerung von Erschließungsanlagen in dem Sanierungsgebiet keine Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabensatzung zu leisten.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Marstallstraße nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

4.3 Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist im Regelfall geboten, dass auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt, Ziele und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden. Als rechtliche Instrumente kommen hierfür in Betracht:

- die Aufstellung von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

Für das Sanierungsgebiet Marstallstraße stehen bereits folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

Informelle Instrumente

- Rahmenplan "Erweiterte Altstadt Erfurt" EFM047

Formelle Instrumente

- Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH001
- Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt
- Werbesatzung
- Begrünungssatzung
- Fernwärmesatzung
- Thüringer Denkmalschutzgesetz.