

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung
"Kartäuserstraße" EFM009 (AHS005)

Begründung



Impressum



Datum

09.09.2019

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 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 werden gemäß § 164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund- Länder- Programmen eingesetzt.

Aufgrund der massiven städtebaulichen Missstände in nahezu allen Erfurter Altstadtbereichen wurden zusätzlich zu den Sanierungsgebieten in der Altstadt weitere Sanierungsgebiete festgelegt, so auch 1993 das Gebiet "Kartäuserstraße", welches eine Größe von 2,85 ha hat. Mit dem Beschluss wurde über die Durchführung im Vollverfahren entschieden.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Kartäuserstraße" wurden über einen Zeitraum von mehr als 25 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Art realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Somit kann eingeschätzt werden dass die Sanierungsziele vollständig erreicht wurden.

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.

Mit der Straßenbaumaßnahme in der Kartäuserstraße konnten die wesentlichen Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum abgeschlossen werden. Damit wurde für das Sanierungsgebiet eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht. In Folge soll und kann dieses Gebiet nun aus der Sanierung entlassen werden. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar.

1. Allgemeine Angaben und Planungsrecht

1.1. Eingrenzung, Gebietstypik, Historie

Das beschlussgegenständliche Gebiet zur Entlassung aus der Sanierung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Kartäuserstraße" (EFM 009).

Das Gebiet, welches sich zum Zeitpunkt der Entstehung außerhalb der damaligen Stadtanlage befand, ist geprägt durch den Bau der im Jahr 1371 genehmigten Klosteranlage. 1375 war der Bau ausgeführt und bestand aus der Kirche, dem Refektorium, den beiden Kreuzgängen, den Mönchszellen und Wirtschaftsgebäuden, alles eingefasst von einer recht hohen und massiven Mauer.

Gestalt und Charakter der Räume um die Klosteranlage Kartause haben sich im Laufe der Jahrhunderte grundlegend verändert, obwohl nach wie vor die baulichen klösterlichen Grundstrukturen prägend wirken.

Insbesondere ab der Jahrhundertwende haben in der Gründerzeit geänderte Wohn- und Lebensformen dazu beigetragen, dass sich das ehemals eher ländliche und auf klösterliche Nutzung ausgerichtete Quartier zunehmend mehr zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt hat.

Der gesellschaftliche Wertewandel, verbunden mit einer veränderten Mobilität sowie die günstige Lage zu den Arbeitsplatzstandorten im innerstädtischen Bereich forcierten diese Entwicklung und festigten den Standort bis in die 40-iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts.

In der Folgezeit konnten die Gebäude durch mangelnde Instandhaltung und Instandsetzung ihre Qualität nur bedingt halten und dadurch nur noch teilweise angemessen genutzt werden. Durch Entzug und Vernachlässigung von wichtigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen, auch zunehmender Abwanderung in Neubaugebiete, verlor das Gebiet an Bedeutung und Attraktivität.

2.2 Allgemeine Angaben

Sanierungssatzung Kartäuserstraße

Gebietsbezeichnung: Erfurt - Sanierungsgebiet Kartäuserstraße EFM 009

Gebietsgröße: ca. 2,9 ha

Förmliche Festlegung: 19.05.1993 - Beschluss Satzung (Beschluss-Nr. 105/93)

Rechtskraft: 01.10.1993

Durchführungszeitraum: 1991 (VU) bis Dez.2018

Verfahrensart: Vollverfahren

Eingesetzte Förderprogramme

- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

2.3. Ausgangssituation vor der Sanierung

Die in den 1970er Jahren europaweit einsetzende Wiederentdeckung der Altstadt führte zu einer höheren Wertschätzung der Bausubstanz, des historischen Stadtbildes und des öffentlichen Raumes insgesamt und auch in Erfurt. Dennoch konnten in Erfurt aufgrund mangelnder Ressourcen die vorhandenen wertvollen Gebäude nur unzureichend instand gehalten werden, zumal das Hauptaugenmerk auf den zentralen Gebieten wie dem Anger und der Verbindung Bahnhof - Fischmarkt - Domplatz sowie auf hochwertigen Einzeldenkmälern wie die Krämerbrücke lag.

Die historische Bausubstanz war dennoch auch außerhalb der o.g. Kernbereiche zum Großteil im Gebiet erhalten worden. Dadurch ergab sich die Möglichkeit, deren kulturhistorischen Wert nach der politischen Wende intensiv zu würdigen und eine prioritäre Bedeutung beizumessen.

Mit den nach 1989 zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten und finanziellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten bereitete man die umfassende Sanierung verschiedener Gebiete und mithin 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.

In einem zweiten Schritt wurden am 01.08.1991 weitere Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet um die Kartäuserstraße beschlossen. Die Ergebnisse dieser zweiten und verfahrensrelevanten Untersuchung werden im Folgenden auszugsweise dargestellt.

Allgemein

Zum Zeitpunkt der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen war ein Teil der alten Bausubstanz durch unzureichende Nutzungen und Leerstand vom Verfall bedroht und an verschiedenen Stellen veränderten neue, jedoch unmaßstäbliche bauliche Ergänzungen die bis 1989 weitestgehend erhaltenen historischen Strukturen. Weitere Änderungen waren voraussehbar und mit Ihnen drohte die endgültige Abkehr von der ursprünglichen Situation. Hinzu kam der desolate Zustand der Klosteranlage und die fehlende Gestaltung des Umfelds in Richtung Puschkinstraße. Die Verwendung der bis dato unbebauten Fläche an der Puschkinstraße als Schneeentladeplatz vermittelt aus heutiger Sicht sicher am besten die Probleme im öffentlichen Raum zu Beginn der Sanierung. Durch Modernisierungen im privaten Bereich mittels neuzeitlicher Baumarkprodukte wurden zusätzlich historische Gebäude und Hofanlagen teilweise bis zur Unkenntlichkeit gestalterisch entwertet. Mit der Beschlussfassung der Sanierungssatzung und der damit möglichen Anwendung des besonderen Städtebaurechts, konnte dem Einhalt geboten werden.

Stadtstruktur/Stadtgestalt

Die Kartäuserstraße verfügte im Bereich des Sanierungsgebietes über einen vergleichsweise hohen Anteil an wertvoller historischer Bausubstanz sowie denkmalgeschützter Gebäude, jedoch auch über Baulücken und Gebäude, die heutigen Ansprüchen an die Nutzung nicht mehr genügten.

Öffentlicher Raum

Die öffentlichen Flächen wiesen deutliche gestalterische und bauliche Mängel auf. Bis auf die Hopfengasse waren die Straßen jedoch noch mit dem ursprünglichen Belag befestigt, so dass der Gesamteindruck des öffentlichen Raumes noch deutlich von der Erbauungszeit geprägt war. Der Stadtboden allerdings war in großen Teilen schadhaft und entsprach nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer Nutzungsformen.

Freiflächennutzung

Die z.T. großen Hofflächen im klosternahen Bereich waren teilweise geschottert, teilweise asphaltiert, die vorhandenen Gehwege gepflastert. Optisch wohltuend und bedeutsam für das städtische Klima war der Bestand an Großgrün und traditionellen Hofbäumen sowohl im Innenhof als auch in den Vorgärten.

Einen sehr desolaten Eindruck vermittelte die Freifläche in der Nähe des Krankenhauses und des Reichsbahngeländes.

Baustruktur

Nach Erhebungen im Herbst 1991 wurden im Gebiet 45 Gebäude gezählt. Von den 45 Gebäuden waren 10 mit einer gewerblichen Nutzung überlagert, 4 Wohngebäude standen leer.

Der Großteil der Gebäude bestand aus konstruktiven Fachwerkgebäuden und wies einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf an Konstruktion, Dach 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 durch An- und Umbauten als unbefriedigend einzustufen. Die Gebäude

Begründung zur Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Kartäuserstraße" EFM 009 (AHS005)
konnten modernen Anforderungen nicht genügen.

Auffallend war, dass verschiedene und eher nicht fachgerecht ausgeführte Umbaumaßnahmen die in Teilbereichen ursprünglich historische Bebauung grundlegend verändert hatte. Dies war besonders im Bereich südlich der Kartäuserstraße, im Bereich des ehemaligen Klosters festzustellen.

Nutzung

Das Kartäuser Viertel war in seiner Nutzungsstruktur ein innerstädtisches Wohnquartier mit einer Orientierung zur Mischnutzung.

Die Wohnbebauung wurde durch den einzigen Synagogenneubau zu DDR Zeiten, eine Tanzschule, ein Alten- und Pflegeheim, kleinere Gewerbeeinrichtungen und Läden sowie die eher übermächtige Krankenhausanlage am unmittelbaren Rand des Quartiers geprägt.

Im Gebiet lebten 296 Einwohner. Die Haushaltsstruktur differierte dabei stark. Während in der Kartäuserstraße eine Haushaltsgröße von 4,0 vorhanden war, betrug die Haushaltsgröße am Juri-Gagarin-Ring 1,3.

Insgesamt betrug die Haushaltsgröße 3,3 EW/ HH.

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.

Beispielhaft seien hier die Leitungen der Gasversorgung genannt, die in jeder Straße eingefügt waren, die aber ein Alter von 80-100 Jahre aufwiesen.

Ebenso waren die Abwasserentsorgung und der Zustand dieser Leitungen sehr schlecht. Diese Abwasserleitungen wurden vor ca. 100 Jahren erstmalig verlegt und bedurften dringend einer Erneuerung.

Verkehr

Der steigende Fahrverkehr und das sich veränderte Mobilitätsverhalten beeinträchtigte das Gebiet zusätzlich, insbesondere durch ungeordnetes Parken auf allen vorhandenen Frei- und Brachflächen.

Bedingt durch die unmittelbare Nähe des Krankenhauses und des Altenheims, die 1993 vorhandenen Gewerbebetriebe, die Tanzschule und das Anwohnerparken war die verkehrliche Situation im Gebiet prekär.

2.3 Ziele der Sanierung und Planungsrecht

Wesentliche Sanierungsziele wurden bereits 1991 mit dem Untersuchungsbericht für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt formuliert.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung für die Kartäuser Straße wurden diese weiter konkretisiert.

- Das Gebiet der "Kartause" soll in seiner Funktion als kernstadtnahes Wohnquartier und Identifikationspunkt in seiner noch mittelalterlich- bürgerlichen Erscheinungsform für die Bewohner und künftige Bevölkerungsgruppen erhalten bleiben.
- Ein sehr wichtiges Thema bei der Erneuerung des Quartiers sollte das sehr umweltbewusste Vorgehen bei den Maßnahmen sein. Kleinere Maßnahmen zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung sollten einhergehen mit dem Ausbau der Heizungssysteme und den technischen Anlagen in den Gebäuden selbst.
- Das Erscheinungsbild im öffentlichen und privaten Bereich sollte durch Reparaturen der gestalterischen Misstände erfolgen.
- Die Sanierungsmaßnahme sollte durch Fachleute begleitet werden. Spezielle Anleitungen durch Fachleute zum Erhalt der historischen Erscheinung in Bezug auf Fassade, Fenster, Türen, Dächer, Materialität etc. sind vorzusehen. Die historische Erscheinung und Wirkung ist abhängig vom Detail.
- Neubauten sollten nur im Bereich der ehemaligen Klosteranlage entsprechend der vorgegebenen neuen Nutzung äußerst behutsam genehmigt werden und nur, wenn Sie die bestehende Struktur entsprechend würdigen und beachten.
- Die Sicherung der bestehenden Struktur sollte durch Bebauungspläne dauerhaft geregelt werden.
- Die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung bzw. auch nur einer Gestaltungsfibel sollte wesentlich dazu beitragen, die Ziele zu vermitteln und zu sichern.
- Die Gestaltung der innerörtlichen Grün- und Freiflächen sollte dazu beitragen, Innen und Außen miteinander zu verzahnen. Mit der Vegetationsauswahl sollte der gründerzeitliche Charakter herausgearbeitet werden.
- In Bezug auf den Verkehr wurde vorgeschlagen, die Möglichkeit zu prüfen, den Anlieferverkehr durch die Verlagerung von Gewerbebetrieben zu verringern
- Die Verlagerung der Tanzschule sollte zur Reduzierung der abendlichen An- und Abfahrten Quartiersfremder beitragen.
- Es schien notwendig, den Parkdruck durch Anordnung unterirdischer Parkieranlagen bzw. durch ein Parkhaus zu verringern.
- Für die vorhandenen Einrichtungen sollten gezielten Lösungen auf den Grundstücken vorgesehen werden.
- Und es schien letztendlich wesentlich, Durchgänge für Fußgänger zu schaffen, um kürzeste Verbindungen zu sichern.

Ergebnisse

- a) Ziel- und Maßnahmeplan mit Beschluss der Sanierungssatzung
(Beschluss-Nr. 105/93) 19.05.1993 -
Rechtskraft mit Bekanntmachung: 01.10.1993
(siehe 2.2. dieses Berichts)
- b) Rahmenplan
Rahmenplan erweiterte Altstadt Erfurt EFM047

Begründung zur Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Kartäuserstraße" EFM 009 (AHS005)

- Beschluss Satzung: 16.02.1994
- Bekanntmachung: 11.03.1994

c) Erarbeitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Kartäuserstraße/ Puschkinstraße ALT 441

- Beschluss Aufstellung 267/96: 23.10.1996
- Bekanntmachung: 16.11.1996
- Frühzeitige TÖB- Beteiligung 25.11.1996- 09.12.1996
- Baugenehmigung am 9.12.1996 nach §33 mit Einschränkungen

Eine Gestaltungssatzung und eine Erhaltungssatzung wurden nicht aufgestellt.

Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte für das Sanierungsgebiet Kartäuserstraße erarbeitet und in Folge eine konjunkturelle und planungsrechtliche Fortschreibung der Zonenanfangswerte, der Zonenendwerte zur Ermittlung der Ausgleichbeträge für die Grundstücke im Sanierungsgebiet Kartäuserstraße.

Die Aktualisierung des Gutachtens für die nun zu erhebenden Ausgleichsbeträge erfolgte in 2019. Wertermittlungstichtag ist der 31.12.2019.

Von insgesamt 44 Grundstücken wurden bis zum heutigen Tag (09.09.2019) 28 Grundstücke komplett und 8 Grundstücke teilweise (Eigentumswohnungen) vorzeitig abgelöst. Dadurch wurden 187.655,20€ eingenommen, die bereits wieder in das Sanierungsgebiet Kartäuserstraße und dabei hauptsächlich in die Baumaßnahme Kartäuserstraße eingeflossen sind.

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 heutigen 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 Kartäuserstraße übernahmen.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage und die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Grundlage für die Neubebauung erfolgten durch private Planungsbüros.

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 hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab. Private Bauherren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und -modalitäten informiert.

3.1. Realisierte Maßnahmen

Die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Sanierungsgebiet Kartäuserstraße erfolgte vor allem im Zusammenhang mit der Realisierung von Einzelvorhaben, die durch ein kleinteiliges Förderprogramm unterstützt werden konnten und ihre finanziellen Anreize im Zusammenhang mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten entsprechend den §§7h und 7i EStG fanden.

Weitere Förderungen betrafen die Kartäuserstraße 11, 13, 16, 20, 71, das Kartäuser Kloster, die Freifläche um die Tiefgaragenzufahrt (Quartier Puschkinstraße/ Kartäuserstraße) und die Kartäuserstraße.

Die meisten Gebäude im Gebiet wurden umfassend saniert und die steuerlichen Abschreibungen reichten finanziell aus, um ein sehr gutes gestalterisches und stadtdienliches Ergebnis zu erreichen.

Wesentliche Bedeutung dabei hatte die Sanierungsberatung der Bauherren in Bezug auf Architektur und Finanzierung. Die Kartäuserstraße ist ein gutes Beispiel für die mit einer guten Beratung zu erzielenden Erfolge.

Alleine die Schärfung des Blicks für die Architektur, die Anleitung der die Bauherren betreuenden Architekten und der Verweis auf eine Baukultur führten in der Kartäuserstraße zu einem überzeugenden Ergebnis.

Mit der Realisierung der Umnutzung und Neunutzung des Kartäuser Klosters, dem Neubau der Gebäude Kartäuserstraße 7 a und 7 b sowie 12 a und b und dem Neubau der Wohnanlage Kartäuserstraße 20 b und c, 21,21a-c und Puschkinstraße 8 und 9 konnten wichtige städtebauliche Missstände beseitigt werden. Die Strukturen wurden vervollständigt und gestörte Raumkanten wurden geschlossen.

Die Bebauung dieser verhältnismäßig großen Grundstücke fungierte als Katalysator für das Quartier zwischen Bahn und Kartäuserstraße und in Folge auch für das zweite Quartier zwischen Jury- Gagarin- Rind und Kartäuserstraße.

3.2. Auswertung Sanierungsstand

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

Sowohl der Zustand der Gebäude als auch die Nutzung sind wesentlich verbessert und dem hochwertigen Gebietscharakter und auch der Historie angemessen. Untergeordnete desolate Gebäude wurden abgebrochen und städtebauliche Lücken mit modernen Wohngebäuden bebaut.

Alle stadtbildprägenden Gebäude wurden erhalten und saniert. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer wurden realisiert.

Die Wohnqualität hat sich durch Sanierung der Gebäude selbst und durch die Aufwertung des öffentlichen und privaten Raumes erheblich verbessert.

Die mit den Neubaumaßnahmen realisierte Tiefgarage nimmt den Parkdruck für die Anwohner.

Offen bleiben Maßnahmen im öffentlichen Raum in der Hopfengasse und dem Juri-Gagarin-Ring. Die Straßen sind jedoch in einem baulich guten Zustand, so dass Arbeiten erst im Zuge von Maßnahmen im unterirdischen Bauraum notwendig werden könnten.

Das Erscheinungsbild hat sich durch den Einsatz hochwertiger Materialien für den Bereich Kartäuser Kloster und Kartäuserstraße erheblich verbessert. Der Fahrzeugverkehr wurde zu Gunsten der Fußgänger zurück gedrängt, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zu Gute kommt.

Da die Erreichung der Sanierungsziele mit Abschluss der Straßenbaumaßnahme Kartäuserstraße zu erwarten war, wurde im Jahr 2014 mit der Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge 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 ein großer Teil der Eigentümer (von insgesamt 44 Grundstücken sind 23 komplett und 8 teilweise (Eigentumswohnungen) abgelöst) Gebrauch gemacht, so dass nur noch für vereinzelte Grundstücke nach der Aufhebung der Satzung die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden müssen. Dies zeigt, dass die Eigentümer die Sanierung als erfolgreich durchgeführt ansehen.

3.3. Fördermitteleinsatz

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

Vorbereitung:	68.473 €
Grunderwerb:	0 €
Ordnungsmaßnahmen:	1.429.191 €
Baumaßnahmen:	667.654 €
sonstige Kosten:	142.241 €

Im Rahmen eines kleinteiligen kommunalen Förderprogramms gewährte die Landeshauptstadt Erfurt in den Sanierungsgebieten außerdem Zuschüsse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, so auch in der Kartäuserstraße. Sinn und Zweck des
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Begründung zur Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Kartäuserstraße" EFM 009 (AHS005)
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 behielt in dem Gebiet Kartäuserstraße jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung.

Tangierende Maßnahmen wie die energetische Sanierung der Grundschule 25 sowie die Sanierung und Gestaltung der Puschkinstraße wirken sich positiv auf das angrenzende Sanierungsgebiet Kartäuserstraße aus.

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 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 die Sanierungsziele konkretisierenden Planungen wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann in Zukunft auch ohne weitere Instrumentarien ausgegangen werden.

4.2. Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Kartäuserstraße 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 Grundstücks.

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 (Sanierungs-)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 wurden im Gegenzug für die Erneuerung von Erschließungsanlagen in dem Sanierungsgebiet keine Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabensatzung erhoben.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung 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, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

Für das Sanierungsgebiet Kartäuserstraße stehen noch keine rechtlichen Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die noch ausstehenden Straßenbaumaßnahmen durch die Stadt durchgeführt werden und diese dabei die gegebene Sorgfalt walten lässt.

Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind in den nächsten Jahren nicht notwendig. Sollte zu erkennen sein, dass die mit großem Aufwand gewonnenen Qualitäten gefährdet sind, besteht jederzeit die Möglichkeit, Steuerungen mittels der oben genannten Instrumente zu organisieren.