

Titel der Drucksache:

**Satzung über die Teilaufhebung der
Sanierungssatzung " Innere Oststadt " SA
KRV420 für den östlichen Teilbereich - TB 2
(TAS004)**

Drucksache

1130/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	07.06.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	06.07.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten östlichen Teil des Sanierungsgebietes Innere Oststadt (TAS004 - Teilbereich 2) durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 2) zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Innere Oststadt" SA KRV420 für den östlichen Teilbereich - TB 2 (TAS004) wird gebilligt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Innere Oststadt im Teilbereich 2 (TAS004) gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen.

03

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten westlichen Teil des Sanierungsgebietes Innere Oststadt (Teilbereich 1) noch nicht abgeschlossen ist.

04

Die Sanierung nach Sanierungssatzung "Innere Oststadt" ist in dem in Anlage 1.1 dargestellten westlichen Teil des Sanierungsgebietes Innere Oststadt (Teilbereich 1) bis zum 31.12.2030 durchzuführen.

07.06.2021 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 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			
↓				
	2020	2021	2022	2023
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 Satzungstext
- Anlage 1.1 Lageplan
- Anlage 1.2 Flurstückliste
- Anlage 2 Begründung und Fotodokumentation
- Anlage 3 Übersichtskarte

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

Beschlusslage

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV573 "Eugen-Richter-Straße/ Hamburger Straße", Billigung des Vorentwurfes sowie frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 25.08.2010, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 am 17.09.2010

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV573 "Eugen-Richter-Straße/ Hamburger Straße", vom 13.03.2014 (Beschluss-Nr. 2290/13), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9 am 16.05.2014

Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes KRV420 "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 die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes 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 standen 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. Dies führte zu Wohnungsleerständen und begünstigte die Konzentration sozialer Missstände im Gebiet.

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.

Staatliche 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 Erneuerung der Gehwege in der Schlachthofstraße und der Geschwister-Scholl-Straße, die Entwicklung eines neuen Platzes am ehemaligen Clubhaus der Energiearbeiter (Iderhoffstraße/ Ecke Rathenaustraße) u.v.a. förderten die Rahmen- und Gunstbedingungen zur Entwicklung eines attraktiven und modernen Stadtteils. Dadurch 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. Alle wesentlichen Zielstellungen der Sanierung konnten erreicht werden, so dass ein weiterer Förderbedarf in dem für die Entlassung vorgesehenen Teilbereich nicht erkennbar ist.

Nach der bereits am 16.12.2015 beschlossenen Entlassung der nördlichen Teilbereiche um das Hanseviertel (TAS 002) betrifft es nun hauptsächlich den östlichen Teil des Sanierungsgebietes mit Teilen u. a. folgender Straßenzüge: Rathenaustraße, Dresdner Straße, Carmerstraße, Geschwister-Scholl-Straße, Theo-Neubauer-Straße, Grolmannstraße, Iderhoffstraße, Ruhrstraße, Raiffeisenstraße u. a. (Teilbereich 2 - siehe Karte).

Das Baugesetzbuch sieht in § 162 vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn nach Behebung städtebaulicher

Misstände eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung sämtlicher städtebaulicher Misstände 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 weitere Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Innere Oststadt geboten.

§ 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.

Da im öffentlichen Raum entlang der Straßenzüge Liebknechtstraße, Thälmannstraße und Stauffenbergallee noch städtebauliche Misstände existieren und hier weiterhin Sanierungsbedarf besteht, wird die Sanierungssatzung für diesen Teilbereich der Inneren Oststadt (Teilbereich 1 – siehe Karte) mit den angrenzenden Flurstücken bis voraussichtlich 31.12.2030 verlängert.