

Titel der Drucksache:

**Satzung über die Teilaufhebung der
Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" SA
KRV421 für den Teilbereich Ladestraße
(TAS005)**

Drucksache

0562/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.05.2021	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 Teilbereich Ladestraße (TAS005) der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" SA KRV421 erfolgreich durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 2) zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" im Teilbereich Ladestraße wird gebilligt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" im Teilbereich Ladestraße (TAS005) gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen.

03

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" - Teilbereich 2 noch nicht abgeschlossen ist.

04

Die Sanierung nach Sanierungssatzung "Äußere Oststadt" ist in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" - Teilbereich 2 bis zum 31.12.2030 durchzuführen.

20.05.2021 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			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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
- Anlage 3 Fotodokumentation
- Anlage 4 Übersichtskarte

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

Beschlusslage

- Städtebaulicher Rahmenplan EFN117 "Erfurt-Ost" vom 16.02.1994, StR.-Beschluss-Nr. 026/94, Bekanntmachung am 11.03.1994
- Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes SA KRV421 "Äußere Oststadt", (StR-Beschluss Nr. 328/95 vom 20.12.1995) Rechtskraft mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 am 14.12.1996
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße“ (Stadtratsbeschluss Nr.: 034/2007 vom 28.02.2007, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 am 07.04.2007)
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung des Vorentwurfes sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße" vom 28.05.2008 (Beschluss Nr. 099/2008, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 am 13.06.2008)

- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV569 „Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße" vom 22.09.2010 (Beschluss Nr. 0939/10, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 am 10.12.2010)
- Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan JOV592 „Eugen-Richter-Straße/ Ladestraße“ (Beschluss Nr. 000221/08 vom 29.10.2008, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 vom 07.11.2008)
- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan JOV592 „Eugen-Richter-Straße/ Ladestraße“ vom 19.01.2011 (Beschluss Nr. 1523/10, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 8 am 29.04.2011)
- Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt, StR.-Beschluss-Nr. 0328/14
- Aufhebung der Nichtöffentlichkeit für den Beschlusspunkt 01 der Drucksache 0328/14 "Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Fortschreibung des Rahmenplans in einem Teilgebiet des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt", StR.-Beschluss-Nr. 0388/15

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 ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet der Äußeren Oststadt beauftragt, welcher konkrete Ziele zur Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität formulierte - die Äußere Oststadt sollte zu einem attraktiven, innenstadtnahen urbanen Stadtteil mit Flächen für Wohnen und Gewerbe entwickelt werden. Das gab 1995 auch den Ausschlag für die Aufnahme in das Operationelle Programm URBAN.

Die städtebaulichen Missstände im Gebiet der heutigen Krämpfer- und Johannesvorstadt erstreckten sich Anfang der 1990er Jahre auf flächig ausgedehnte, massive Substanzmängel, hohe Leerstände und ungenutzte Flächenpotentiale, strukturelle Mängel, durch Altlasten kontaminierte Böden und einen ausgeprägten Mangel an Grün- und Freiflächen. Im Unterschied zur Inneren Oststadt wurde aufgrund der vorliegenden Missstände eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt. Da z. T. mit erheblichen sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen (§ 154 BauGB) zu rechnen war, wurde die Durchführung der Sanierung nach dem umfassenden Verfahren, auch klassisches Verfahren oder Vollverfahren genannt, unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) vom Stadtrat beschlossen.

Von der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde nach § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen, da mit den Untersuchungen zum Städtebaulichen Rahmenplan Erfurt-Ost bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorlagen. So wurde auf Grundlage des Rahmenplanes Erfurt-Ost am 20.12.1995 die förmliche Festlegung der "Äußeren Oststadt" als Sanierungsgebiet KRV421

gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB beschlossen. Die Satzung trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 02.11.1996 in Kraft.

Der Bereich der Ladestraße war zu Beginn der Sanierung von erheblichen städtebaulichen Missständen geprägt. Brach gefallene Flächen und Gebäude zeigten deutlich den Sanierungsbedarf im Gebiet. In den Lagerhallen etablierten sich zunehmend 'unerwünschte' Handelsnutzungen. Wohn- und Erholungsnutzungen standen im Widerspruch zum industriell-gewerblichen Charakter des Gebietes. Die Bausubstanz war stark sanierungsbedürftig bzw. abbruchreif. Die Erschließung war unzureichend gesichert. Im gesamten Gebiet der Ladestraße gab es keine Rad- und Fußwege. Verkehrsflächen und technische Infrastrukturen befanden sich in einem desolaten Zustand. Die Zuwegungen waren z. T. geschottert. Das Gebiet verfügte weder über eine Straßenbeleuchtung, noch über Trinkwasserleitungen.

Insgesamt bestand die Gefahr, dass sich das Gebiet im Vergleich zu konkurrierenden Gewerbe- und Industriestandorten Erfurts, trotz seiner guten Lage im Stadtgebiet, für eine nachhaltige Neuansiedlung und Etablierung gewerblicher und industrieller Betriebe, als unattraktiv und bedeutungslos darstellt.

Mit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Äußere 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 Projekte und Maßnahmen zur Strukturverbesserung ermöglicht und gefördert.

Mit der Konkretisierung der Sanierungsziele durch die Bebauungspläne JOV569 'Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße' sowie JOV592 'Eugen-Richter-Straße/ Ladestraße' wurde die Umsetzung wesentlicher Sanierungsziele vorbereitet und sichergestellt.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Erfurter Teigwarenfabrik GmbH an der Eugen-Richter-Straße ermöglichte den Ausbau neuer notwendiger Produktionsanlagen. Hierfür wurde der Abbruch der angrenzenden Kleingartenanlage notwendig, da ein Teil der beauftragten Ausgleichsmaßnahmen (Regenrückhaltebacken mit umfangreichen Grünanlagen und Gehölzpflanzungen) im Gebiet umgesetzt werden musste. Es wurden umfangreiche Gespräche mit Verein und Mitgliedern geführt. Schließlich kam es zur Umwidmung der Kleingartenanlage und Entschädigung der Eigentümer. Auf diese Weise wurde der bestehende Nutzungskonflikt (Gewerbe - Erholung) gelöst.

Mit der Ansiedlung der Backstube Siebrecht GmbH wurde eine weitere große Gewerbebrache einer nachhaltigen Nutzung zugeführt, Bausubstanz umfangreich saniert und moderne Gebäude und Produktionsanlagen ergänzt.

Die Etablierung dieser beiden großen Betriebe zu Beginn der Sanierung war ein wichtiger Impuls zur Steigerung der Attraktivität des gesamten Gewerbegebietes. Für die Ladestraße bot sich hiermit die Chance, von diesem positiven Image einer anspruchsvollen industriell-gewerblichen Entwicklung zu partizipieren.

Die aus dem Programm URBAN und dem Sanierungsgebiet generierten Maßnahmen (Grundstücksberäumung, Gebäudeentkernung, Sanierung der Straßen und Infrastruktur, Beseitigung der Altlasten, Bodenordnung etc.) führten am Standort zu positiven Effekten. Die Standortvoraussetzungen für bestehende und neuangesiedelte Unternehmen wurden bedeutend verbessert und damit die Voraussetzungen für die erfolgreiche wirtschaftliche Tätigkeit der Unternehmen wesentlich begünstigt. Mit der Stärkung der Unternehmen am Standort wurden gleichzeitig Arbeitsplätze gesichert und neu im Gebiet geschaffen.

Sowohl der Zustand der Gebäude als auch Erschließungs- und Freiraumqualität konnten mit den Maßnahmen wesentlich verbessert und damit der Gebietscharakter maßgeblich aufgewertet werden. Nutzungskonflikte wurden beseitigt sowie unkoordiniert angesiedelte Handelsnutzungen begrenzt. Im Hinblick auf die städtebauliche Qualität konnte eine gewisse Vielfalt in der Gewerbeentwicklung erzielt werden, so dass eine monostrukturelle Ausrichtung des Gewerbegebietes vermieden werden konnte. Mit der Erneuerung der technischen Erschließung, der Gestaltung des Umfeldes sowie der Flächenneuordnung wurden die Voraussetzungen für eine effektive Nutzung des Gebietes geschaffen. Insgesamt kam es zu einer Stärkung des Standortes innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt.

Mit der Revitalisierung des Gewerbegebietes Ladestraße konnten die städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Missstände im Gebiet deutlich reduziert bzw. vollständig beseitigt werden. Die Stadt Erfurt hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für den Teilaufhebungsbereich Ladestraße im Wesentlichen abgeschlossen. Mit der Umsetzung der die Sanierungsziele konkretisierenden städtebaulichen Planungen wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht. Ein weiterer Förderbedarf ist nicht erkennbar.

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder ein Teilgebiet aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die sich aus der Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Es reicht zur Durchführung aus, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angestoßen sind, dass sich der notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Mit der Feststellung, dass die Städtebaulichen Missstände für das Gebiet der Ladestraße behoben sind, ist somit die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet geboten.

Weitergehende Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in dem Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Für den Teilaufhebungsbereich Ladestraße stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

- Bebauungsplan JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße und
- Bebauungsplan JOV592 "Eugen-Richter-Straße/Ladestraße".

Im Übrigen, weitaus größeren Teil des Sanierungsgebietes Äußere Oststadt, südlich der Ladestraße, konnten die Maßnahmen der Städtebauförderung sowie des Operationellen Programms 'URBAN' zur Entwicklung und Aufwertung nur vereinzelt und räumlich begrenzt umgesetzt werden. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung wurde bereits zu Beginn der 2010er Jahre deutlich, dass eine umfassende Entwicklung des Stadtteils und die damit verbundene Behebung städtebaulicher Missstände in einem Großteil des Gebietes, und hier insbesondere auf den Brachflächen, nicht zur Realisierung gebracht werden konnte.

Aufgrund inzwischen veränderter Entwicklungstendenzen und Perspektiven (Bevölkerungszuwachs, Gewerbeansiedlungspolitik etc.) beschloss 2016 der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt mit dem 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt' die Neuausrichtung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Äußere Oststadt in einem Teilbereich. Die in weiten Teilen brachgefallenen Flächen erhielten somit eine völlig neue Entwicklungsperspektive. Die ehemals traditionell gewerblich geprägte Ausrichtung wich dem Ziel zur Entwicklung eines modernen, urbanen innenstadtnahen Wohnstandortes.

Die seitdem eingeleiteten Konzepte, Studien, Gutachten und insbesondere die Umsetzung des Wohnquartiers 'Alter Posthof' schufen bislang wichtige Impulswirkungen für die weitere Entwicklung der gesamten Äußeren Oststadt. Gleichwohl befinden sich die Flächen zum überwiegenden Teil noch in dem Entwicklungszustand von 2016, als die Neuausrichtung der Sanierungsziele beschlossen wurde. So sind insbesondere die Quartiere 'Schlachthof' und 'Stadtwerke-Areal' nach wie vor überwiegend Brachflächen, das Quartier Iderhoffstraße zum Teil Brachfläche und zum Teil geprägt von Nutzungskonflikten. Auch im Quartier ICE-City Ost befinden sich die Flächen zunächst in der Planungsphase. Die städtebaulichen Missstände bestehen in diesem Teilbereich zum überwiegenden Teil noch immer.

Rechtlich gesehen sind vor dem 1. Januar 2007 bestehende Sanierungssatzungen spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben. Durch § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB wird den Gemeinden jedoch auch die Möglichkeit eingeräumt, die Frist, für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann, durch einen einfachen Beschluss zu verlängern. Mit den Beschlusspunkten 03 und 04 wird dieser Forderung in dem Teilbereich nachgekommen.

In Anbetracht der erst seit 2016 bestehenden neuen Ausrichtung der Sanierungsziele versteht sich der mit der Verlängerung nun avisierte zeitliche Rahmen zur deren Verwirklichung bis 2030 als verhältnismäßig kurz. Aus diesem Grund ist in 2030 eine Evaluierung zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich und ggf. eine erneute Verlängerung des Gebietes bzw. von Teilbereichen zu beschließen.

Gegenwärtig befindet sich die Fortschreibung des 'Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt' in Erarbeitung. Ein Bürgerbeteiligungsprozess hierzu wird vorbereitet. Es ist geplant, die Fortschreibung noch in diesem Jahr dem Stadtrat vorzulegen.

Weitere Schritte nach der Beschlussfassung:

Die Aufhebungssatzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Die Aufhebungssatzung wird gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO i.V.m. § 162 Abs. 2 Satz BauGB

frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntgemacht, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei wird auch angegeben, wo die Aufhebungssatzung mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
