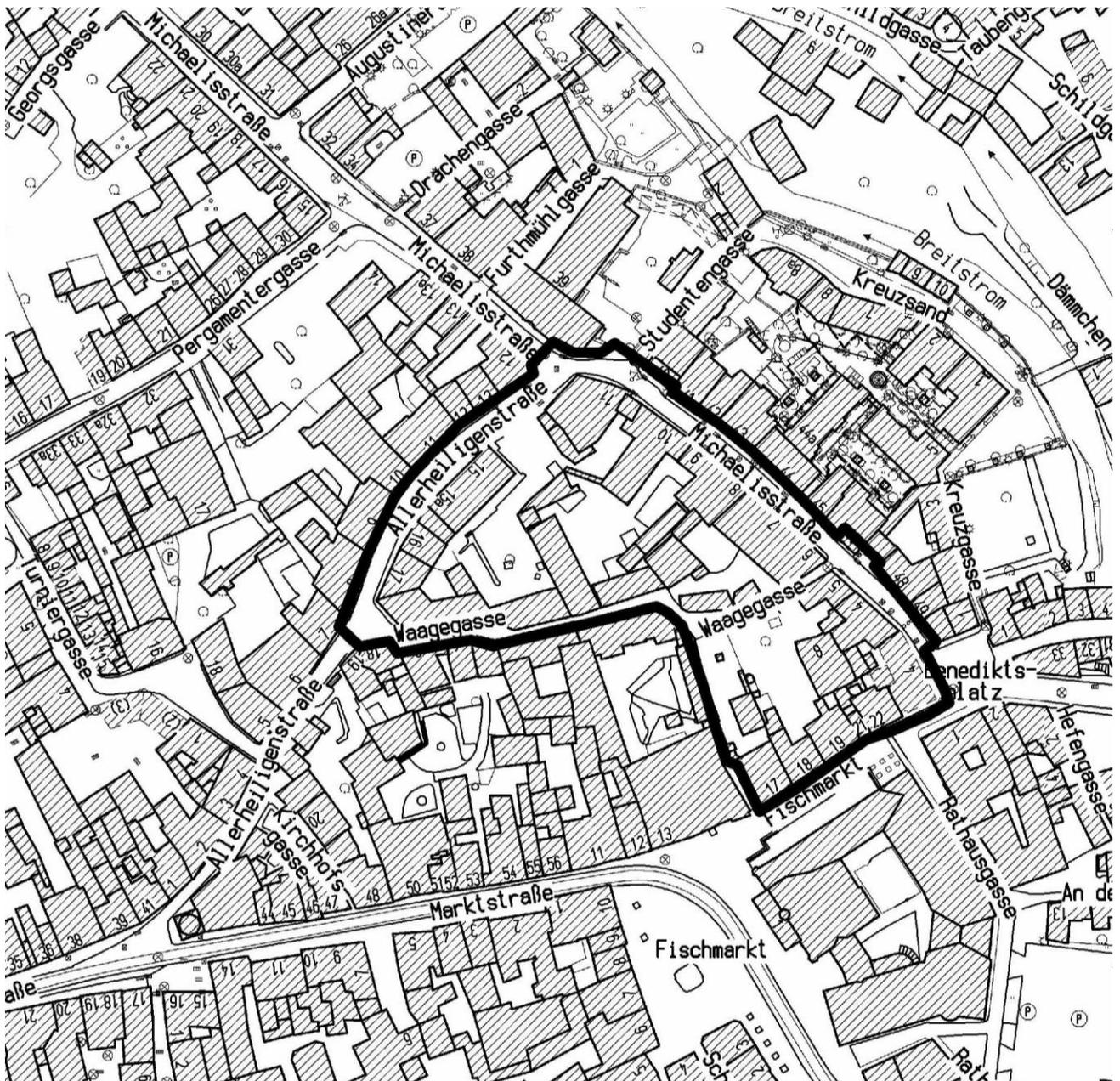


Aufhebung der Sanierungssatzung Michaelisstraße West (AHS007)



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt
Tel. 0361 655-3901
Fax 0361 655-3909

Redaktionsschluss

29.04.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhalt

1	Anlass	2
2	Allgemeine Angaben und Planungsrecht	3
2.1	Eingrenzung Gebietstypik Historie	3
2.2	Allgemeine Angaben	3
2.3	Ausgangssituation vor der Sanierung	3
2.4	Ziel der Sanierung und Planungsrecht	5
3	Durchführung und Auswertung der Sanierung	7
3.1	Realisierte Maßnahmen	7
3.2	Auswertung Sanierungsstand	7
3.3	Fördermitteleinsatz	8
4	Aufhebung	9
4.1	Begründung der Aufhebung	9
4.2	Auswirkungen der Aufhebung	9
4.3	Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft	10

1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände in einzelnen Teilen des Sanierungsgebietes 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 der gesamten Erfurter Altstadt wurde im Jahr 1991 analog zur Sanierungspraxis in den alten Bundesländern neben vier anderen kleineren Teilgebieten das Gebiet Michaelisstraße Ost als Sanierungsgebiet im sogenannten Vollverfahren festgelegt. Insgesamt haben diese fünf Sanierungsgebiete (Andreasviertel, Michaelisstraße Ost, Michaelisstraße West, Arche und Marstallstraße) eine Größe von ca. 26 ha.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Michaelisstraße Ost wurde über einen Zeitraum von mehr als 25 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Somit können die Sanierungsziele umfänglich 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 Michaelisstraße West 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 Ziele hierzu sind über verschiedene Planungen und Satzungen abgesichert.

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 "Michaelisstraße West" (EFM004).

Das Gebiet gehört zu den ältesten bebauten Bereichen von Erfurt und ist gekennzeichnet durch eine hohe Heterogenität hinsichtlich Bauzeit und Nutzung der Gebäude. Es gab repräsentative historische Gebäude am Fischmarkt sowie entlang der Michaelisstraße. Durch mangelnde Instandhaltung und Instandsetzung konnten zu Beginn der Sanierung viele Gebäude nur noch teilweise angemessen genutzt werden. Der Bereich am Benediktusplatz war geprägt durch eine Baulücke mit ungeordneter temporärer Nutzung. Wichtige Gebäude bzw. Hofanlagen wie das Haus zum Guldernen Krönbacken (Michaelisstraße 10) befanden sich in einem desolaten Zustand, ebenso Speichergebäude in der Waagegasse. Außer unmittelbar am Fischmarkt gab es in allen Straßen Leerstand. Die Existenz der alten Synagoge (Waagegasse 8) im rückwärtigen Bereich zwischen Fischmarkt, Michaelisstraße und Waagegasse war nicht mehr im Bewusstsein der Bevölkerung. Die Michaeliskirche dominierte die nördliche Begrenzung des Gebiets.

2.2 Allgemeine Angaben

Sanierungssatzung Michaelisstraße West

Gebietsbezeichnung:	Erfurt – Sanierungsgebiet Michaelisstraße Ost (EFM004)
Gebietsgröße:	ca. 1,1 ha
Förmliche Festlegung:	20.02.1991 – Beschluss Satzung (Beschluss-Nr. 033/1991)
Rechtskraft:	16.10.1991
Durchführungszeitraum:	1991 (VU) bis voraussichtlich 2021
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 Altstadt führte zu einer höheren Wertschätzung der Bausubstanz, des historischen Stadtbildes und des öffentlichen Raums. Dennoch konnten aufgrund mangelnder Ressourcen die vorhandenen wertvollen Gebäude, die sich nicht unmittelbar in den repräsentativen Bereichen befanden, nur unzureichend instand gehalten werden, zumal das Hauptaugenmerk auf Gebiete wie den Anger und die Verbindung Bahnhof – Fischmarkt – Domplatz sowie auf hochwertigen Einzeldenkmälern wie die Krämerbrücke lag.

Die historische Bausubstanz war im Gebiet jedoch nicht beseitigt worden. 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 Stadtraums und der Infrastruktur vor. In einem vorbereitenden Schritt wurden hierzu Untersuchungen für das gesamte Gebiet der Altstadt vorgenommen, die Mängel und Missstände herausstellten und erste Ziele als Grundlage für den Erlass der Sanierungssatzung formulierten. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen auszugsweise für die Michaelisstraße West dargestellt.

Stadtstruktur | Stadtgestalt

Die Michaelisstraße verfügte im Bereich des Sanierungsgebiets Michaelisstraße West über einen vergleichsweise hohen Anteil an wertvoller historischer Bausubstanz sowie denkmalgeschützter Gebäude. Faktisch alle Gebäude standen unter Denkmalschutz bzw. unter Denkmalverdacht. Es gab jedoch auch Baulücken (am Benediktsplatz) und Gebäude, die den heutigen Ansprüchen an die Nutzung nicht mehr genügten oder leer standen.

Öffentlicher Raum

Die öffentlichen Flächen wiesen deutliche gestalterische und bauliche Mängel auf. Der Stadtboden war in großen Teilen schadhaft und entsprach nicht mehr den Anforderungen. Die Umfeldgestaltung sowie die Erlebnisqualität, maßgeblich geprägt durch Ausstattung und Freiraumelemente, waren unbefriedigend. Die unmittelbare Nähe des Gebiets zum wichtigsten profanen Denkmal der Stadt, der Krämerbrücke, machte dieses Defizit besonders deutlich.

Baustruktur

Der Großteil der Gebäude, insbesondere auch die denkmalgeschützten und -würdigen, wies einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf an Konstruktion und Fassade auf. Die Ausstattung war 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 modernen Anforderungen nicht genügen. Lediglich die Gebäude am Fischmarkt erweckten, zumindest äußerlich, den Eindruck eines guten Bauzustandes.

Nutzung

Aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls, der trotz erheblicher Bemühungen zur Reaktivierung der innerstädtischen Bereiche eingetreten war, konnten zu Beginn der Sanierung nur noch Teile der bebauten Grundstücke für Wohnzwecke und Gewerbe genutzt werden. Von 18 bebauten Grundstücken wurden neun genutzt, bei vier Grundstücken konnten nur noch Teile der vorhandenen Bausubstanz genutzt werden. Es gab noch 42 Wohnungen im Gebiet, davon waren 60 % in extrem schlechtem Zustand bzw. standen leer. Die Wohnqualität war nicht nur durch die Substanz selbst beeinträchtigt. Auch die viel zu hohe Überbauungsdichte der Höfe sowie das Fehlen von Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen beeinflussten das Gebiet negativ.

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 Gebiet war bereits zu Beginn der Sanierung durch verschiedene Straßenbahnlinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der steigende Fahrverkehr und das sich veränderte private Mobilitätsverhalten beeinträchtigten das Gebiet zusätzlich, insbesondere durch die historisch bedingt geringe Straßendimensionierung sowie durch ungeordnetes Parken auf den wenigen vorhandenen Freiflächen.

2.4 Ziel der Sanierung und Planungsrecht

Wesentliche Sanierungsziele wurden bereits 1991 mit dem Untersuchungsbericht für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Michaelisstraße West formuliert. Mit dem Bebauungsplan "Michaelisstraße West" (EFM004), Satzungsbeschluss vom 11.10.1994, Beschluss-Nr. II 054/94, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 21.04.1995 im Amtsblatt der Stadt Erfurt, wurden diese Sanierungsziele präzisiert. Alle Baugrundstücke des Sanierungsgebiets befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans EFM004. Danach sind die historischen Gebäude zu erhalten und die Baulücken angemessen mit einem modernen Baukörper aufzufüllen. Dabei sind die Historie des Quartiers als „Steinernes Viertel“, wichtiger mittelalterlicher Handelsplatz und vor allem ehemaliges Zentrum des jüdischen Lebens in Erfurt zu würdigen. Dabei soll die unmittelbare Nachbarschaft zu wichtigen stadtbildprägenden Ensembles wie der Krämerbrücke berücksichtigt werden. Der öffentliche Raum soll an Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch z. T. grundhafte Erneuerung aufgewertet werden.

Genutzt werden soll das Gebiet mit einer Mischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe. Für den Kulturhof "Guldener Krönbacken" (Michaelisstraße 10) ist die ausschließlich kulturelle Nutzung festgesetzt. Die gesamte Michaelisstraße soll aufgewertet werden.

Es wurden folgende planungsrechtliche Grundlagen beschlossen:

- a) **Rahmenplan**
Rahmenplan "Erweiterte Altstadt Erfurt" EFM047
 - Bekanntmachung: 11.03.1994
 - Beschluss Satzung 16.02.1994

- b) **Bebauungsplan**
Bebauungsplan Michaelisstraße Ost EFM004
 - Bekanntmachung: 21.04.1995
 - Beschluss Satzung: 11.10.1994

- c) **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

- d) **Erhaltungssatzung**
Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH 001
 - 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

- e) **Werbesatzung**
Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung)
 - Beschluss Satzung: 21.06.2010
 - Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 02.07.2010
 - Bekanntmachung der Änderung: 28.10.2016
 - Inkrafttreten der Änderung: 29.10.2016
 Planungsziel:
Verträgliche, den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt angemessene Gestaltung der Werbeanlagen. Vermeidung der Verunstaltung und Häufung.

- f) **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: 06.04.2005
 - Bekanntmachung Satzung: 08.07.2005
 - Rechtskraft: 09.07.2005
 Ziel:
Versorgung von Teilen des Stadtgebietes mit Fernwärme zur Minimierung von Emissionen

3 Durchführung und Auswertung der Sanierung

Der Sanierung des historischen Erfurter Altstadtkernel wurde eine hohe Priorität beigegeben. 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 Michaelisstraße West übernahmen.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage übernahmen private Arbeitsgemeinschaften. Städtebaulicher Rahmenplan und Bebauungsplan wurden 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 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

Nachdem mit Hilfe des Notsicherungsprogramms die verbliebene Bausubstanz gesichert werden konnte, wurden für die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Sanierungsgebiet Michaelisstraße West alle vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude umfassend saniert. Wichtige historische Gebäude und ihre Höfe wie die Gebäude Fischmarkt 18-19 mit der alten Synagoge, der Guldene Krönbacken oder die Alte Waage konnten wieder einer qualitativ hochwertigen, der historischen Bedeutung angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Die zu Beginn der Sanierung bestehende stadtbildbeeinträchtigende Baulücke am Benediktsplatz (heute Benediktsplatz 4) konnte durch einen neuen, attraktiven Baukörper geschlossen werden, womit der Platz wieder eine Fassung erhielt. Der öffentliche Raum wurde hochwertig gestaltet und ausgestattet und erhielt besonders in der Waagegasse seinen historischen Charakter.

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 zentrumsrelevantem Gebietscharakter angemessen. Stadtbildprägende Gebäude wurden erhalten und saniert. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer wurden realisiert. Das Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen ist dem Standort angemessen. Die Wohnqualität hat sich durch Sanierung der Gebäude selbst und durch die Aufwertung des öffentlichen und privaten Raumes erheblich

verbessert.

Die kulturelle Nutzung im Kulturhof Krönbacken, der Alten Synagoge und der Michaeliskirche belebt das Quartier. Das Erscheinungsbild hat sich durch den Einsatz hochwertiger Materialien für Straßen und Plätze erheblich verbessert. Der Fahrzeugverkehr wurde zu Gunsten der Fußgänger zurückgedrängt, was der Aufenthaltsqualität sowie der urbanen Nutzung des öffentlichen Raumes ebenfalls zu Gute kommt. Ein Höhepunkt der Sanierung im Gebiet Michaelisstraße West ist die denkmalgerechte Sanierung und museale Nutzungsrevitalisierung der alten Synagoge, Waagegasse 8. Dieses historisch überaus wertvolle Objekt, es ist die älteste erhaltene Synagoge Europas, wurde nicht nur gesichert und der Bevölkerung zugänglich gemacht, es wird sogar die Aufnahme in das Weltkulturerbe der UNESCO angestrebt.

Ursprünglich wurde mit der Erreichung der Sanierungsziele im Jahr 2015 gerechnet. Daher 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 Gebrauch gemacht, sodass nur noch für einige Grundstücke (36,5 % der ausgleichsbetragspflichtigen Fläche) nach der Aufhebung der Satzung die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden müssen. Dies zeigt, dass die meisten Eigentümer bereits zu diesem Zeitpunkt die Sanierung als erfolgreich durchgeführt ansahen. Mit der Realisierung der Allerheiligenstraße selbst ist der Stand der Sanierung erreicht, dass die Aufhebung der Sanierungssatzung angemessen ist. Das Instrument der Sanierung ist deshalb nicht mehr erforderlich, ausstehende Maßnahmen können auch ohne förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet durchgeführt werden.

3.3 Fördermitteleinsatz

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

Vorbereitung:	131.650,33 €
Grunderwerb:	65.778,44 €
Ordnungsmaßnahmen:	1.835.477,26 €
Baumaßnahmen:	1.541.441,49 €
sonstige Kosten:	623.193,69 €

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 behielt in dem Gebiet Michaelisstraße Ost jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung.

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 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 im Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung der erreichten Sanierungsziele sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan EFM 004 vom 11.10.1994 und durch den Beschluss vom 18.03.1992 über die Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH001 abgesichert.

4.2 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Michaelisstraße West sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 bis 151, §§ 157 bis 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 eines Gebäudeteils,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Belastung von Grundstücken,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast und
- 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 bis 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 Michaelisstraße West 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 und
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

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

Informelle Instrumente

- Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung und Sanierungsgutachten, Januar 1991

Formelle Instrumente

- Bebauungsplan Michaelisstraße West EFM 004,
- Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH 001,
- Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt,
- Werbesatzung,
- Begrünungssatzung,
- Fernwärmesatzung.