

Titel der Drucksache:

**Satzung über die Teilaufhebung der
Sanierungssatzung "Brühl" SA BRV468 für
einen Teilbereich (TAS006)**

Drucksache

0637/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	31.05.2021	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 (TA 006) der Sanierungssatzung Brühl SA BRV468 erfolgreich durchgeführt worden ist. Der Begründung (Anlage 2) zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung Brühl BRV468 im Teilbereich wird zugestimmt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung "Brühl" SA BRV468 im Teilbereich (TAS006) 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 "Brühl" SA BRV468 – Teilbereich noch nicht abgeschlossen ist.

04

Die Sanierung nach Sanierungssatzung "Brühl" ist in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet "Brühl" BRV468 - Teilbereich bis zum 31.12.2025 durchzuführen.

31.05.2021 i.V. gez. Hofmann-Domke

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 Flurstücksliste
- Anlage 2 Begründung und Fotodokumentation
- Anlage 3 Übersichtskarte

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

Beschlusslage

- Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt (EFM047) , Beschluss-Nr. 027/94 vom 16.02.1994, veröffentlicht am 11.03.1994 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5
- 1999 Fortschreibung Rahmenplan (Integration Theater ins Brühl) durch Büro Städtebau Prof. Ackers aus Braunschweig,
 - Satzung über die städtebauliche Sanierung in Erfurt, Sanierungsgebiet Brühl BRV 468 mit Beschluss Satzung vom 28.07.1999 (Beschluss - Nr. 134/99 – Rechtskraft 15.10.1999)
 - Bebauungsplan Brühl Nord "BRV 459" Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 080/99, veröffentlicht am 28.04.2000 / 1. Änderung – Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 006/04, veröffentlicht am 21.05.2004
 - Bebauungsplan Brühl Ost "EFM 181" / Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 066/04, veröffentlicht am 22.10.2004,
 - Bebauungsplan Brühl Martinsgasse / Theater "BRV 487" / Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 046/2005, veröffentlicht am 19.08.2005

- Bebauungsplan Brühl Mitte "BRV 460" / Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 008/2006, veröffentlicht am 09.06.2006
- Bebauungsplan Barbarossahof "BRV 603" / Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 0731/12, veröffentlicht am 23.11.2012
- Bebauungsplan Brühl Süd "BRV 493" / Vorentwurf/Beteiligung TÖB (2000) 1. Änderung – Vorentwurf (2013)
- Bebauungsplan BRV 710
- Bebauungsplan Brühl Benaryplatz "BRV 549" / Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 035/06, veröffentlicht am 09.06.2006
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshäuser Brühler Straße "BRV 599" / Vorentwurf/Beteiligung TÖB (2010)

Sachverhalt

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.

Mit Inkrafttreten einer Sanierungssatzung löst das Baugesetzbuch ein zeitlich beschränktes Sonderrecht aus ("besondere Städtebaurecht" §§ 136 - 191 BauGB), 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.

Aufgrund gravierender, flächig vorhandener städtebaulicher, baulicher und funktionaler Missstände in nahezu allen Erfurter Altstadtbereichen wurden zusätzlich zu den Sanierungsgebieten in der historischen Altstadt weitere Sanierungsgebiete festgelegt. So auch mit der Satzung über die förmliche Festlegung des Bereiches Brühl als Sanierungsgebiet BRV 468 vom 28.07.1999, Beschluss-Nr. 134/99 – Vereinfachtes Verfahren, veröffentlicht am 15.10.1999 im Amtsblatt der Stadt Erfurt. Im Grundbuch sind keine Sanierungsvermerke eingetragen, da § 144 Abs. 2 BauGB von der Genehmigungspflicht ausgeschlossen ist (§ 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung (bzw. Teile des Sanierungsgebietes) 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. Hierbei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Brühl SA BRV 468" wurden über einen Zeitraum von ca. 21 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Art realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar. Es kann festgestellt werden, dass alle wesentlichen Zielstellungen der Sanierung erreicht wurden. Ein weiterer Förderbedarf ist in diesem Teilbereich nicht erkennbar. Damit wurde für das Sanierungsgebiet eine wesentliche, grundlegende Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht. Da der überwiegende Teil der bisherigen Sanierungsziele im zu entlassenden Teilbereich durch rechtskräftige Bebauungspläne weiterhin durchgesetzt werden kann, sind weitere Sicherungsinstrumente nicht erforderlich.

In Folge kann und muss der bezeichnete Teilbereich nun aus der Sanierung entlassen werden.

§ 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 die Gemeinden nach § 235 Absatz 4 BauGB aufgefordert werden, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben oder eine Verlängerung zu beantragen, erfolgte auf Grundlage der in Anlage 2 beigefügten Analyse und Bestandsaufnahme eine Abschätzung der noch notwendigen Maßnahmen.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Sanierungssatzung für viele Bereiche des Sanierungsgebiets aufgehoben werden kann, dass aber die in Anlage 2 unter Punkt 4.5. beschriebenen Entwicklungen auf der ca. 2 ha großen Fläche weiterer sanierungsrechtlicher Begleitung bedürfen.

In diesem Bereich wurden verschiedene Bauvorbereitungsmaßnahmen und Baumaßnahmen begonnen, die eine Begleitung während der Durchführung benötigen, damit die verbleibenden Baufelder nahtlos zueinander passen und sich auch in das städtebauliche Gesamtkonzept des Brühl einfügen.

Auch für den dringend notwendigen Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Sanierung der Warsbergstraße 1 und 3 stellt die Verlängerung des Sanierungsgebiets eine wesentliche Voraussetzung dar.

Der Sanierungszeitraum von 5 Jahren sollte ausreichen, um die noch bestehenden Mängel im zu verlängernden Gebiet zu beseitigen, so dass die Sanierung des Brühl 2025 abgeschlossen werden kann.