

Titel der Drucksache:

**Verlängerung der Sanierungsatzung ALT489
Bahnhofsquartier Erfurt**

Drucksache

1143/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	02.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	21.09.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	06.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in der Anlage 1 dargestellten Sanierungsgebiet ALT489 "Bahnhofsquartier" noch nicht abgeschlossen ist.

02

Die Sanierung in dem in Anlage 1 dargestellten Sanierungsgebiet "Bahnhofsquartier Erfurt – SA ALT 489" ist bis zum 31.12.2030 durchzuführen und abzuschließen.

02.09.2021, i. V. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage																									
Finanzielle Auswirkungen ☐ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☐ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)																									
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR																									
↓																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Einnahmen</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> <tr> <td>Vermögenshaushalt Ausgaben</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> <td>EUR</td> </tr> </tbody> </table>		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
	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																						
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag																										

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Lageplan
 Anlage 2: Begründung
 Anlage 3: Übersichtskarte

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

Beschlusslage

- Städtebaulicher Rahmenplan "Erweiterte Altstadt Erfurt" (EFM047) vom 16.02.1994, Beschluss-Nr.: 027/94, veröffentlicht am 11.03.1994,
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BP ALT408 „Bahnhofsquartier“ (Beschluss StR 082/95 vom 26.04.95),
- Städtebaulicher Rahmenplan "Bahnhofsquartier" (ALT 453) vom 23.04.1997, Beschluss-Nr.: 101/97, veröffentlicht am 30.05.1997,
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BP ALT461 „ICE-Bahnhof“, Herauslösung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofsquartier“ BP ALT 408 (Beschluss StR 102/97 vom 23.04.97) – Entwurf/ öffentliche Auslegung (2001), Planreife gemäß § 33 BauGB vom 05.06.2002,
- Gemeinsame Vereinbarung zwischen DB AG, Freistaat Thüringen und Landeshauptstadt Erfurt über die Gestaltung und Finanzierung des ICE-Bahnhofs Thüringen/ Landes-

hauptstadt Erfurt vom 26.03.98 (Beschluss StR 161/98 vom 24.06.98),

- Aufstellungsbeschluss über eine Erhaltungssatzung für das östliche Bahnhofsquartier (Beschluss StR 232/98 vom 23.09.98),
- Bestätigung des Entwurfs „Weiterführende Untersuchungen des Bahnhofsquartiers Erfurt“ (Beschluss StU 001/00 vom 18.01.00),
- Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Bahnhofsquartier Erfurt" (ALT 489) vom 28.03.2001 – Vollverfahren, Beschluss-Nr.: 039 / 2001, veröffentlicht am 22.06.2001,
- Aufstellungsbeschluss einfacher Bebauungsplan ALT 571 "Bahnhofsquartier-Teilbereich A" vom 19.09.2007 (Beschluss Nr. 179/ 2007) – Rechtskraft, Beschluss-Nr. 1673/ 09 vom 26.11.2009, veröffentlicht am 26.02.2010,
- Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost/ Neues Schmidtstedter Tor", Beschluss-Nr.: DS 0070/13 vom 24.04.2013, veröffentlicht am 24.05.2013, Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung Beschluss-Nr.: DS 0168/14 vom 12.03.2014,
- Rahmenplan "ICE-City. Teilbereich Ost/Neues Schmidtstedter Tor", Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung, Beschluss-Nr.: DS 2718/15 vom 20.01.2016, veröffentlicht am 18.03.2016,
- Erhaltungssatzung „Bahnhofsquartier Erfurt EH013“ Beschluss-Nr. 0847/08 vom 28.01.2009, veröffentlicht am 14.04.2009,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ICE-City „Neues Schmidtstedter Tor/ Turm West“ BP ALT 683 – Aufstellungsbeschluss 2016, DS 1225/19 vom 25.09.19, Grundzüge der Wettbewerbsauslobung; Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.10.19 Nr. 19,
- Bebauungsplan ALT 711 "Willy-Brandt-Höfe" – Aufstellungsbeschluss 1314/18 vom 05.09.18.

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 ("besonderes 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 der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

"Bahnhofsquartier Erfurt" (ALT489) vom 28.03.2001 – Vollverfahren, Beschluss-Nr.: 039 / 2001, veröffentlicht am 22.06.2001 im Amtsblatt der Stadt Erfurt. Im Grundbuch sind die entsprechenden Sanierungsvermerke eingetragen.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung (bzw. Teile des Sanierungsgebiets) 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 Sanierungsgebiets "Bahnhofsquartier Erfurt – SA ALT489" wurden über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren Maßnahmen unterschiedlicher Art realisiert, die das Gebiet bereits verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Begründung der Verlängerung

Da die Gemeinden nach § 235 Absatz 4 BauGB aufgefordert sind, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar bekannt gemacht worden sind, bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben oder eine Verlängerung zu beantragen, erfolgte die hier vorliegende Analyse und Bestandsaufnahme sowie eine Abschätzung der noch notwendigen Maßnahmen.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die im Sanierungsgebiet "Bahnhofsquartier Erfurt" bereits gemachten Fortschritte sehr bemerkenswert sind, diese aber alleine nicht ausreichen, um das Sanierungsverfahren zu beenden.

Über das gesamte Bahnhofsquartier verteilt befinden sich noch immer unterschiedliche Struktur- und Funktionsmängel, deren Behebung für das zukunftsfähige Funktionieren und die Vernetzung des Quartiers von nachhaltiger Bedeutung sind und dringend eine Begleitung während der Durchführung benötigen. Auch für den dringend notwendigen Einsatz erforderlicher Städtebaufördermittel ist die Verlängerung des Sanierungsgebiets eine wesentliche Voraussetzung.

Eine Verlängerung des Sanierungszeitraums von ca. zehn Jahren ist erforderlich, um die noch bestehenden Mängel im Bahnhofsquartier zu beseitigen, sodass die Sanierung des Bahnhofsquartiers 2030 abgeschlossen werden kann.