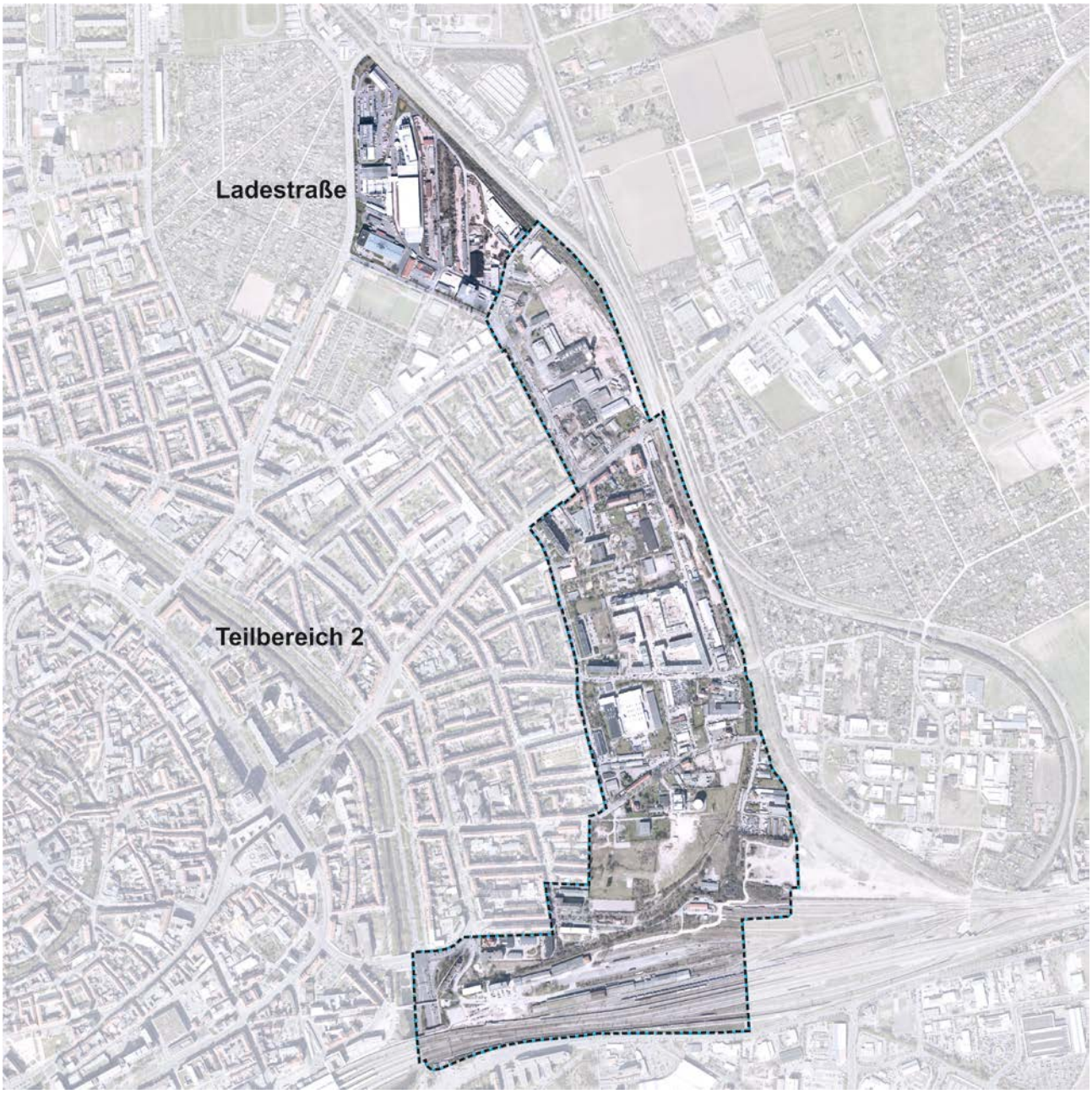
Satzung zur Teilaufhebung des Sanierungsgebiets "Äußere Oststadt – Teilbereich Ladestraße" (TAS 005)

Erfurt

LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Herausgeber
Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

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

Anlagen
Anlage 1 Fotodokumentation

Redaktionsschluss
31.03.2021

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

Inhalt

1	**Anlass**	**2**
A	**Überblick Sanierungsgebiet Äußere Oststadt**	**3**
1	**Lage und Bedeutung des Gebiets zu Beginn der 1990er Jahre**	**3**
2	**Veranlassung zur Sanierung in den 1990er Jahren**	**6**
3	**Ziele der Sanierung aus städtebaulichen Planungen, Satzungen u.a. Festlegungen**	**6**
3.1	Städtebauliche Rahmenpläne	8
3.1.1	Rahmenplan Erfurt Ost – EFN 117	9
3.1.2	Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt – EFN 117_TB 1	11
3.1.3	Rahmenplan ICE-City Ost/ Neues Schmidtstedter Tor – KRV 702	12
3.2	Bebauungspläne	15
4	**Durchführung der Sanierung**	**16**
B	**Teilaufhebung der Sanierungssatzung Äußere Oststadt im Teilbereich Ladestraße/ Heckerstieg – TAS 005**	**19**
1	**Einordnung des Teilaufhebungsbereichs**	**19**
1.1	Lage I Gebietsabgrenzung	19
1.2	Charakteristik und Situation zu Beginn der Sanierung	21
2	**Ziele der Sanierung aus den konkreten Planungen**	**27**
2.1	Einfacher Bebauungsplan JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße"	27
2.2	Bebauungsplan JOV 592 "Eugen-Richter-Straße/ Ladestraße"	27
2.3	Städtebauliche Planungen und Gutachten	27
3	**Durchführung und Auswertung der Sanierung**	**30**
3.1	Bodenordnung I Wertermittlung I Ausgleichsbeträge	31
3.2	Realisierte Maßnahmen	31
3.3	Auswertung Sanierungsgrad	34
3.4	Kosten und Sanierung	35
4	**Abschluss der Sanierung**	**37**
4.1	Begründung der Teilaufhebung	37
4.2	Auswirkungen der Teilaufhebung	37
4.3	Sicherung der Sanierungsziele	38
4.4	Verlängerung der Sanierungssatzung SA KRV 421_Teilbereich 2	38
Anlage – Fotodokumentation		**1 - 19**

1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände in einzelnen Teilen des Stadtgebiets 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 an 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 städtebaulichen, strukturellen und sozialen Missstände in einem großen Teil der Krämpfervorstadt wurde bereits 1993 ein Rahmenplan für dieses Gebiet beauftragt, der Zielstellungen und zukünftige Entwicklungsperspektiven entwickeln sollte. Grundsätzlich unterschiedliche Problemlagen und Potenziale innerhalb der Krämpfervorstadt gaben hierbei Anlass dazu, das Gebiet in die Innere und Äußere Oststadt zu unterteilen und verschiedene Ziele für diese Teilgebiete festzulegen. Es wurde deutlich, dass in den beiden Teilgebieten trotz räumlicher und sachlicher Zusammenhänge grundsätzlich unterschiedliche Maßnahmenbündel und Planungsinstrumente zur Behebung der städtebaulichen Missstände notwendig und zugleich auch verschiedene Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten waren.

Folgerichtig wurden im Dezember 1995 die Gebiete der Äußeren und Inneren Oststadt gesondert förmlich als Sanierungsgebiete festgesetzt. Während in der Inneren Oststadt mit keiner erheblichen Gebietsumgestaltung zu rechnen war und das vereinfachte Sanierungsverfahren gewählt wurde, entschied man sich in der Äußeren Oststadt für das sogenannte Vollverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB), da hier eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wurde.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über den folgenden Zeitraum in der Äußeren Oststadt eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet in Teilbereichen grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. In einem Großteil des Gebietes besteht jedoch auch weiterhin in unterschiedlichem Umfang Sanierungsbedarf. Hier wurden die Sanierungsziele nicht erreicht bzw. mussten z. T. einer Evaluierung und Anpassung unterzogen werden.

Das BauGB gibt den Kommunen im Umgang mit diesen ungleichen Gebietsentwicklungen unter Beachtung des Zeitfaktors verschiedene Verfahren bzw. Maßnahmen zur Handhabe bzw. Steuerung vor.

So sieht § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Ent-

wicklung 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 den Teilbereich "Ladestraße" eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel weitestgehend erreicht ist, soll dieser Teilbereich nun aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar. Die Ziele hierzu sind über verschiedene informelle und formelle Planungen sowie Satzungen abgesichert.

Die Gemeinden sind nach § 235 Abs. 4 BauGB verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind (ohne Festlegung einer Frist zum Abschluss der Sanierung), spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Durch § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB wird den Gemeinden jedoch auch die Möglichkeit eingeräumt, die Frist durch einen einfachen Beschluss zu verlängern.

Für den Großteil des Sanierungsgebietes SA KRV421 Äußere Oststadt macht die Landeshauptstadt Erfurt von diesem Recht Gebrauch, da in diesem Teilbereich seit 2016 grundsätzlich neue Sanierungsziele verfolgt werden, die nun erst Schritt für Schritt umgesetzt werden müssen.

Gegenwärtig wird eine erneuerte Fortschreibung des ´Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzepts Äußere Oststadt´ erarbeitet, dass das gesamte zur Verlängerung vorgesehene Sanierungsgebiet SA KRV 421 Äußere Oststadt umfasst. Eine Bürgerbeteiligung hierzu ist geplant. In Anbetracht der z. T. komplexen und schwierigen Planungsbedingungen und -aufgaben wird eine Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungsmaßnahme für den Teilbereich bis 2030 anvisiert.

A Überblick – Sanierungsgebiet Äußere Oststadt

1 Lage und Bedeutung des Gebiets zu Beginn der 1990er Jahre

Die Erfurter Oststadt ist Teil der gründerzeitlichen ringförmigen Bebauung um den mittelalterlichen Kern. Sie ist eine der historischen Erfurter Vorstädte und liegt östlich bzw. nordöstlich der Altstadt.

Das Gebiet war historisch bedingt mehrheitlich durch gewerbliche und industrielle Betriebe geprägt. Die Gewerbebereiche im Osten gehörten zu den ältesten Industriegebieten Erfurts und profitierten vor allem von ihrer Lage direkt an mehreren Eisenbahnstrecken. Die Wohnlagen in den westlichen Randbereichen sowie an der Leipziger Straße stammen aus verschiedenen Epochen des 19. und 20. Jahrhunderts. Eingestreut in den Indurstrie- und Gewerbelagen gab es weitere einzelne Wohnstandorte.

Das Sanierungsgebiet Äußere Oststadt besteht aus den zwei Stadtteilen "Äußere Krämpfervorstadt" und "Johannesvorstadt". Es liegt zwischen der Inneren Krämpfervorstadt und der Östlichen Johannesvorstadt im Westen, der Eugen-Richter-Straße im Norden und den Bahnanlagen im Osten und Süden.

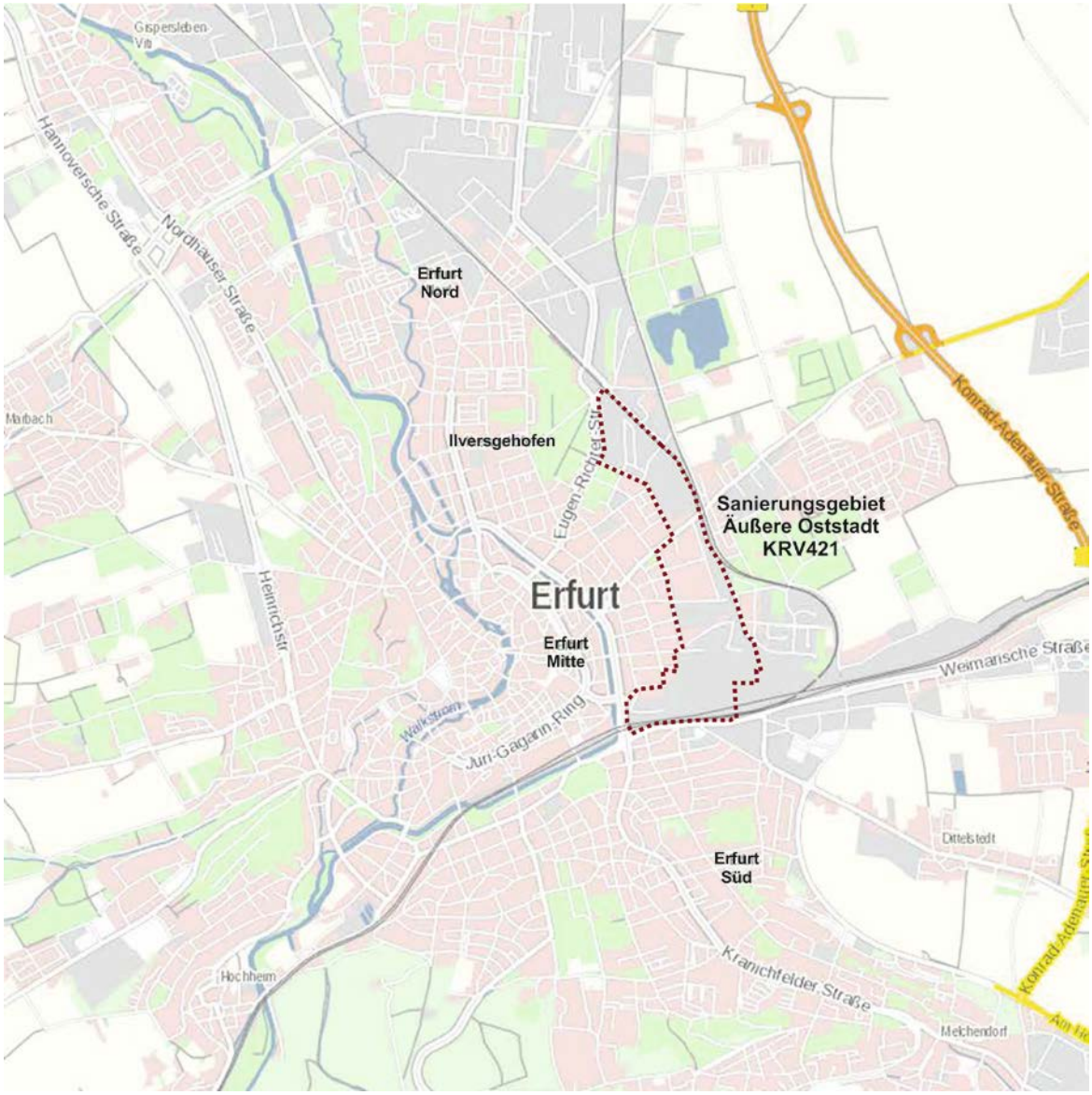


Abb. 1: Einordnung des Sanierungsgebiets Äußere Oststadt

Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels ab 1990 ordneten sich die handwerklichen, gewerblichen und industriellen Betriebe und Unternehmen neu. Betriebsaufgaben, Schließungen und Leerzüge führten vermehrt zur Entstehung von Gewerbebrachen, sodass das Gebiet zunehmend an Bedeutung verlor.

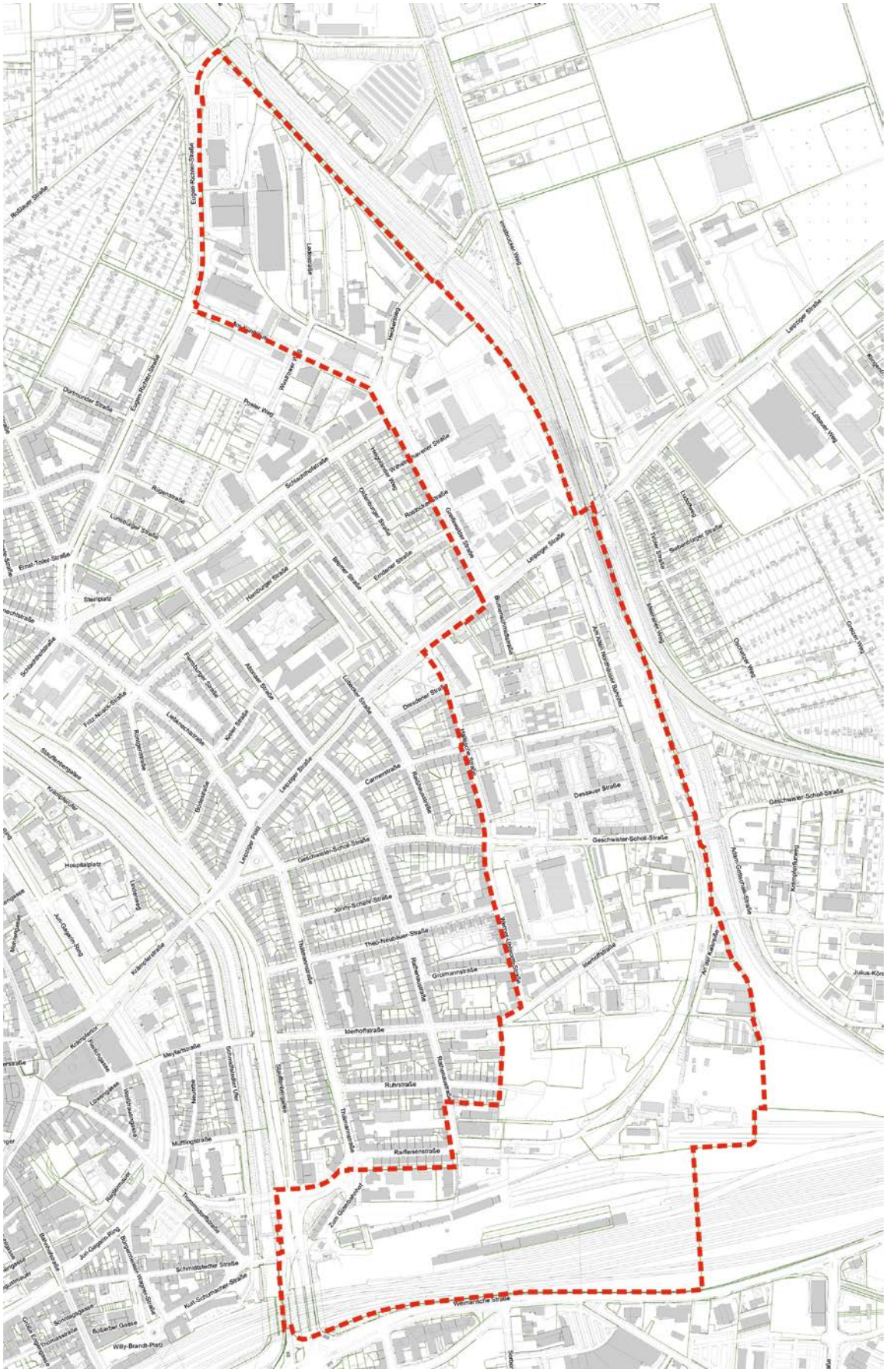


Abb. 2: Überblick Sanierungsgebiet SA KRV421 Äußere Oststadt

2 Veranlassung zur Sanierung in den 1990er Jahren

Aufgrund zahlreicher und schwerwiegender städtebaulicher und sozialer Missstände im Gebiet der heutigen Krämpfer- und Johannesvorstadt wurde bereits 1993 der Rahmenplan "Erfurt-Ost" – unterteilt in Innere und Äußere Oststadt – aufgestellt, in dem die einzelnen Quartiere detailliert untersucht und zukünftige Entwicklungsperspektiven des Gesamtgebiets dargestellt wurden. Die städtebaulichen Missstände in der Äußeren Oststadt erstreckten sich auf flächig ausgedehnte, massive Substanzmängel, hohe Leerstände bzw. ungenutzte Flächenpotenziale, strukturelle Mängel und einen ausgeprägten Mangel an Grün- und Freiflächen im gesamten Gebiet der Krämpfervorstadt.

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 Rahmenplans 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. Da mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154 BauGB) zu rechnen war, wird die Sanierung nach dem umfassenden Verfahren, auch klassisches Verfahren oder Vollverfahren genannt, unter Beachtung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) durchgeführt.

Eine erste Fortschreibung des Rahmenplans wurde 1997 erarbeitet. Im Vergleich zu dem ersten Untersuchungs- und Bearbeitungsstand von 1993 wurden Statistiken und bis dahin gesammelte Erfahrungen ausgewertet.

3 Ziele der Sanierung aus städtebaulichen Planungen, Satzungen u. a. Festlegungen

Allgemeine Sanierungsziele für die Entwicklung der Äußeren Oststadt Erfurts wurden mit dem städtebaulichen ´Rahmenplan Erfurt Ost´ EFN117 bereits im Jahr 1994 entwickelt.

Aufgrund der in Teilbereichen der Äußeren Oststadt ausgebliebenen Entwicklung und den veränderten Rahmenbedingungen (u.a. positive Bevölkerungsentwicklung) wurde eine Evaluierung und eine Anpassung der Sanierungsziele zu Beginn der 2010er Jahre als notwendig erachtet.

Im Ergebnis dieser Evaluierung wurden für den südlich der Leipziger Straße gelegenen Teilbereich die Sanierungsziele mit dem "Integrierten Städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt" im Februar 2016 fortgeschrieben und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Mit der Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung "ICE-City Ost/ Neues Schmidtstedter Tor" (Rahmenplan) legte die Landeshauptstadt Erfurt bereits 2013 den Grundstein für eine zukunftsweisende Entwicklung des südlichen Areals entlang der Bahntrasse.

Es war und ist davon auszugehen, dass die Entwicklung eines modernen Geschäftsviertels an diesem Standort wesentliche Ausstrahlungseffekte auch auf benachbarte Gebiete nach sich zieht und maßgeblich zu deren Aufwertung beitragen wird.

Eine Konkretisierung der Sanierungsziele wurde mit der Erarbeitung der Bebauungspläne und vertiefenden Fachkonzepten durch den Stadtrat beschlossen.

In der "Denkmalliste der Landeshauptstadt Erfurt" sind zum 02.07.2014 im Relevanzgebiet folgende Baudenkmale erfasst:

- Am Alten Nordhäuser Bahnhof 6 und 6a,
- Geschwister-Scholl-Straße 39a,
- Geschwister-Scholl-Straße 39b und
- Heckerstieg 3.

Das Sanierungsgebiet ist Fernwärmeversorgungs-Vorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Nachfolgend sind die allgemeinen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet SA KRV421 Äußere Oststadt aus dem Rahmenplan EFN117 "Erfurt Os" sowie der Fortschreibung im Teilbereich EFN117_TB1 "Integriertes Städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt" zusammengestellt und sämtliche Bebauungspläne, Gutachten und vertiefenden Planungen erfasst.

Die Zielsetzungen aus den konkreten städtebaulichen Planungen und sonstigen gebietsbezogenen Gutachten und Konzepten sind Kapitel B, Punkt 2 "Ziele der Sanierung aus den konkretisierenden Planungen" zugeordnet.

3.1 Städtebauliche Rahmenpläne

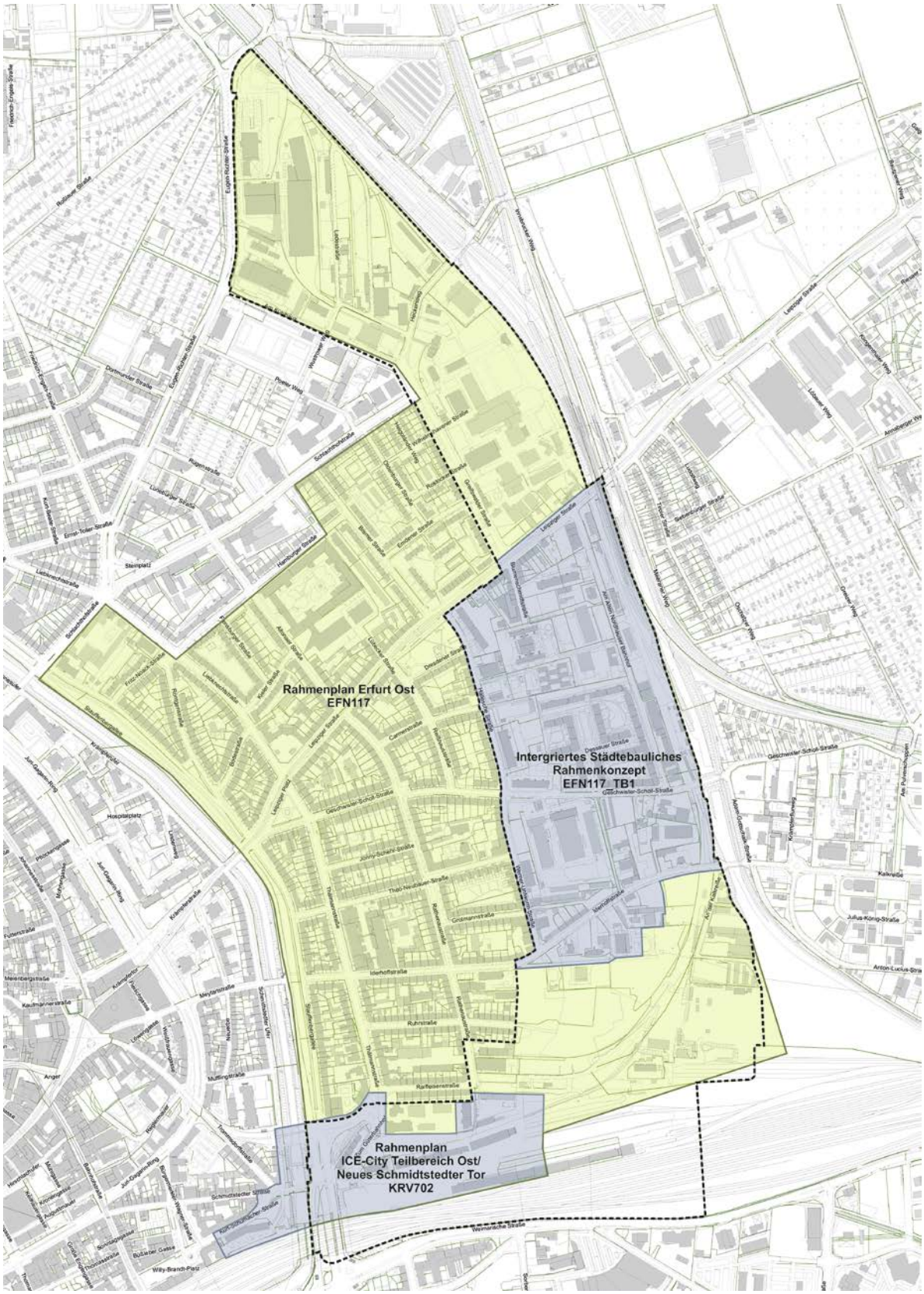


Abb. 3: Rahmenpläne Sanierungsgebiet SA KRV421 Äußere Oststadt

3.1.1 Rahmenplan Erfurt Ost - EFN117

Beschluss: 16.02.1994
Bekanntmachung: 11.03.1994

Planungsziele 1994 bis 2016

Die "Äußere Oststadt" soll zum urbanen, innenstadtnahen Gewerbestandort umstrukturiert und neugeordnet werden. Sie gleicht qualitative und funktionale Defizite der angrenzenden "Inneren Oststadt" aus und entsteht im Spannungsfeld zwischen den konzentrischen Bändern Wohnen, Grün und Arbeiten.

Nutzung

Der Erhalt und Ausbau gewerblicher Betriebe im Gebiet besitzt Vorrang, sofern davon keine unzulässigen Störwirkungen auf das benachbarte Wohnen ausgehen. Zwischen der im Westen angrenzenden Inneren Oststadt und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gewerbeband entsteht im durchgrünten Band eine gebietsverträgliche Mischnutzung mit Wohnen.

Gewerbenutzung

Im östlichen Gewerbeband sind arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe, vorzugsweise im wertschaffenden, produzierenden oder auch im dienstleistenden Sektor, anzusiedeln. Im westlichen Gebietsteil ist unter baulicher Einbeziehung eventuell ergänzender Wohnnutzung ausschließlich nichtstörendes Gewerbe zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Das Gebiet Ladestraße wird zum innovativen, stadtnahen Güterumschlagszentrum umstrukturiert. Die Gleisanlagen bleiben erhalten, werden instandgesetzt bzw. reaktiviert. Neuansiedlungen und Umnutzungen von gewerblichen Flächen sind nur bei mindestens teilweiser Abwicklung des Güterverkehrs über Schiene zulässig.

Wohnnutzung

Wohnnutzung wird nur im westlichen Gebietsteil, im unmittelbaren Anschluss an die "Innere Oststadt" und nach Möglichkeit in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe zu entwickeln sein. Wohnnutzungen sollen dem Stand des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Handelseinrichtungen | öffentliche Einrichtungen

Die Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen wird ausgeschlossen. Defizite bei der wohnungsnahen Versorgung und bei öffentlichen Einrichtungen werden behoben.

Bausubstanz

Das in seiner Bausubstanz desolate Gebiet ist nach Maßgabe der Bauleitplanung neu zu ordnen. Die Hauptorientierung der Baukörper ist so vorzusehen, dass die Durchlüftung des Stadtgebietes erleichtert wird. Die Gemengelage ist zu entflechten.

Ehemals oder zurzeit gewerblich genutzte Gebäude, die wegen ihres Bauzustands, ihrer Eigenart oder ihres Denkmalwerts erhaltenswürdig sind, werden in die neu zu entwickelnde Baustruktur integriert und instandgesetzt. Bauliche und baugenehmigungsfreie Maßnahmen (nach ThürBO/ BauGB) an denkmalgeschützter Bausubstanz sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Stadtbild | Grün- und Freiflächen

Der Bereich zwischen Wohngebiet und Gewerbestreifen wird als durchgrüntes Band ausgebildet. Solitärgebäude und Parkierungsanlagen sind neben typischen Freiflächenfunktionen, wie Kinderspiel- und Sportflächen, Erholungsbereichen und Parkflächen, in diesem Bereich möglich.

Vorhandenes Großgrün ist nach Möglichkeit zu erhalten, straßenbegleitendes Großgrün ist vorzusehen. Im Umfeld der im Westen des Gebietes neu zu erstellenden Bebauung ist eine wohnungsnaher Grünbestand gezielt zu entwickeln, der die Innere Oststadt flächig an das durchgrünte Band anschließt.

Verkehr

Die Neuordnung des Gewerbestreifens und dessen Erschließung erfordern teilweise den Bau neuer Straßen, die öffentlich gewidmet werden und derzeit stark belastete Straßen der Inneren Oststadt verkehrlich entlasten.

Die Netzweite der öffentlichen Erschließung ist dem Maßstab eines innenstadtnahen Standorts angemessen vorzunehmen.

Fließender Verkehr

Übergebietlichen Durchgangsverkehr haben im Gebiet auf Dauer nur die Leipziger Straße, Schlachthofstraße, Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof und Straße Am Kühlhaus sowie die zukünftige Planstraße zur Entlastung der Greifswalder Straße und Iderhoffstraße. Übrige Verkehrsbeziehungen sind so zu gestalten, dass das Verkehrsaufkommen minimiert wird.

Wichtige Fußgänger- und Fahrradverbindungen werden gezielt aufgewertet. Eine weitere Straßenquerung der Bahnstraße zur Weimarischen Straße hin entlastet die Wohngebiete.

Ruhender Verkehr

Im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Gewerbestreifen sind größere Parkierungsanlagen zu errichten, um das Stellplatzdefizit der Inneren Oststadt abzubauen. Mehrfachnutzungen für Gewerbe und Wohnen sind dabei anzustreben.

Stellflächen für Gewerbebetriebe im Gewerbestreifen sind grundsätzlich auf deren Grundstücken nachzuweisen.

ÖPNV

Die Leipziger Straße wird durch die vorgesehene Straßenbahnverbindung zum Ringelberg zur wichtigen ÖPNV-Erschließungsachse der Stadt und verbessert den ÖPNV im Gebiet nachhaltig. Die Qualität der feinmaschigen Erschließung mit dem Bus im Gebiet wird verbessert.

3.1.2 Integriertes städtebauliches Rahmenkonzept Äußere Oststadt - EFN117 TB1 (Teilbereich 1)

Beschluss: 20.01.2016
Bekanntmachung: 12.02.2016

Planungsziele seit 2016

Ziel ist eine Revitalisierung der überwiegend brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen zugunsten eines neuen urbanen, innenstadtnahen, energetisch optimierten Wohnquartiers mit einem erheblichen Nachnutzungspotential. Diese Option eröffnet die Chance, zusammen mit der südlich angrenzenden ICE-City Ost und den hieraus resultierenden Entwicklungspotentialen eine grundsätzlich neue Perspektive für einen zukunftsfähigen, attraktiven Stadtteil.

Nutzung

Die "Äußere Oststadt" soll zu einem zukunftsfähigen, urbanen innenstadtnahen Wohnstandort entwickelt werden. Nutzungskonflikte mit bestehenden gewerblichen Einrichtungen und noch vorhandenen niedrigschwelligen Gewerbenutzungen sollen durch Schutzmaßnahmen zugunsten der Wohnfunktion weitgehend reduziert werden. Moderne qualifizierte Wohnformen sowie eine energieeffiziente und klimaschutzorientierte Ausrichtung, u. a. durch konsequente Fernwärmenutzung, sollen die Nachhaltigkeit des Gebiets absichern. Urbane innerstädtische Wohnformen sollen durch Gestaltung des Wohnumfelds sowie Berücksichtigung von Wohnfolgeeinrichtungen (Infrastrukturen etc.) die Wohnqualität im Gebiet gewährleisten. Der Sicherung eines hinreichenden Anteils preiswerten Wohnraums soll dabei große Bedeutung beigemessen werden. Die im nördlichen Gebietsumgriff befindlichen Infrastruktureinrichtungen der Bildung, Betreuung, Kirche und Versorgung sind als gewachsener und etablierter Bestand zu erhalten, aufzuwerten und in den Stadtteil einzubinden.

Stadtbild | Grün- und Freiflächen | Stadtklima

Mit der Entwicklung eines differenzierten Systems von Grün- und Freiräumen sollen die vielschichtigen Ansprüche an den Wohnstandort (Erholung, Stadtbild) und den ökologisch und klimatisch relevanten Standort (Lebensraum, Klima) sowie die Ansprüche der einzelnen Nutzungen (Erschließung, Spiel, Aufenthalt etc.) Berücksichtigung finden. Grün-, Spiel- und Freiraumelemente sollen die Wohnqualität im Gebiet gewährleisten, Stadtraumqualitäten schaffen und das Stadtbild aufwerten. Die topographischen Besonderheiten des Gebietes, insbesondere der reizvolle Höhensprung, sind stadträumlich neu zu interpretieren und in das Quartier zu integrieren

Verkehr

Mit der Entwicklung eines bedarfsgerechten Verkehrskonzeptes soll das Verkehrsaufkommen im Gebiet minimiert werden und die mit der angepassten Nutzungsausrichtung Wohnen veränderten Anforderungen und Ansprüche Berücksichtigung finden. Die klare Förderung des Umweltverbundes schafft optimale Voraussetzungen für die stadt- und umweltfreundlichen Verkehrsarten. Der gezielte Ausbau eines vernetzten Fuß- und Radwegenetzes soll die Erreichbarkeit wesentlicher Zielpunkte innerhalb des Gebietes sowie die Verknüpfung mit angrenzenden Stadtgebieten absichern. Wichtige Verknüpfungspunkte zwischen den einzelnen Verkehrsträgern sowie übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen sollen berücksichtigt werden.

Für die Anbindung der Äußeren Oststadt an den ÖPNV soll eine Trassensicherung erfolgen, die ggf. später durch eine Stadtbahn genutzt werden kann. Im Stadtgebiet sind Parkraumkapazitäten im verträglichen Umfang vorzusehen. Parkraumangebote für die benachbarte Innere Oststadt sind vorzuhalten.

Immissionen I Altlasten

Die im Gebiet vorhandene Altlastenproblematik soll grundlegend und dauerhaft einer nutzungsverträglichen Lösung zugeführt werden.

Energieversorgung I Energie

Die "Äußere Oststadt" liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt. Die zentrale Lage des Heizkraftwerks Iderhoffstraße gewährleistet die direkte und effiziente Versorgung des Gebiets mit Strom und Wärme. Dies ermöglicht auch bei durchschnittlichen Kostenansätzen für den Wohnungsbau ein hohes Energieeffizienzniveau.

3.1.3 Rahmenplan ICE-City Ost/ Neues Schmidtstedter Tor - KRV702

Beschluss Grundsatzentscheidung:	24.04.2013
Bekanntmachung:	24.05.2013
Beschluss Zielkonzept:	20.01.2016
Bekanntmachung:	12.02.2016
Beschluss Überarbeitung Grundsatzentscheidung:	03.03.2016
Bekanntmachung:	18.03.2016

Planungsziele 2013

Grundsatz

Zielstellung für den Teilbereich Ost der ICE-City ist die Bildung des Neuen Schmidtstedter Tors als Entree von Entwicklungsflächen im Bahnhofsumfeld.

Das Neue Schmidtstedter Tor bildet die Verknüpfung des urbanen Bahnhofsvorplatzes mit der Entwicklungsfläche östlich des Intercity Hotels an der Kurt-Schumacher-Straße und östlich der Stauffenbergallee auf dem Plateau des ehemaligen Güterbahnhofes.

Der Stadtraum Bahnhofsvorplatz wird über die Kurt-Schumacher-Straße und das Promenadendeck über Flutgraben und Stauffenbergallee mit dem fußläufig-urbanen Endpunkt des neuen Stadtraum auf dem Plateau des ehemaligen Güterbahnhofs verbunden.

Das Entree Neues Schmidtstedter Tor hat unter Beachtung der Höhengestalt der Stadt eine besondere baukörperliche Wahrnehmbarkeit vom Gleis- und Stadtraum, insbesondere vom Bahnhofsvorplatz. Die Baukörper haben ein modulares Konzept für Abschnitte und Nutzungsvarianz.

Das Nutzungsspektrum umfasst nicht störendes Gewerbe mit Schwerpunkt Büro/ Geschäftsnutzung, Hotel/ Tagung, Gastronomie, nicht großflächiger Einzelhandel, und ab dem 3.OG Wohnnutzungen. Die kulturgewerbliche Nutzung Zughafen ist zu integrieren. Große gewerbliche und öffentliche Stellplatzanlagen sind östlich der Stauffenbergallee geplant.

Städtebauliches Konzept

Die gewachsene dichte Stadt mit ihrer blockartigen Morphologie wird durch Lückenschlüsse und mögliche Erweiterungsflächen gestärkt und nach Süden mit klarer Kante abgeschlossen. Die vom Bahnhofsvorplatz ausgehende Schwerlinie der Stadtentwicklung führt über Flutgraben und Stauffenbergallee bis an den Rand des Stadtkörpers.

Vor der kompakten Stadt liegt eine bandartige Struktur, die sich frei vom Raster an den Bahnkörper anschmiegt.

Zwei Hochpunkte und das Promenadendeck bilden das Entree "Neues Schmidtstedter Tor". Sie sind Landmarke und Klammer über Flutgraben und Stauffenbergallee.

Urbane Grünfugen verknüpfen die Stadtelemente.

Klar strukturierte Gebäudetypologien schaffen vielfältige Arbeits-, Wohn- und Kulturflächen.

Die Bautypologie Riegel- und Kammstruktur ermöglich Flexibilität zur Nutzungsmischung, Nahversorgung und Vitalität des Quartiers. Die Obergeschosse mit z.B. Büro- und Geschäftsnutzung sind z.B. mit Kleingewerbe und Gastronomie in den öffentlichen Erdgeschosszonen untersetzt.

Aus der Riegelstruktur entlang des Bahnkörpers wachsen Scheiben und vertikale Hochpunkte. Wintergartengleiche Stadtloggien treten in Beziehung zur Umgebung.

Die Baukörperhöhen orientieren sich an den Setzungen des Stadtfeldes. Die Hochpunkte mit 14 und 16 Geschossen wachsen aus ihnen hervor. Die maximale Höhe der Hochpunkte beträgt 49,8 m bzw. 60,5 m.

Die Doppelbarriere aus Flutgraben und Stadtring/ Knoten Schmidtstedter Brücke (KSB) Nordseite und Altstadt und ca. 4,5m höhergelegenem Plateau des ehemaligen Güterbahnhofs wird mit der bis zum Rand des Stadtkörpers übergreifenden in die Ferne wirkenden Stadtstruktur und die den beiden mit zwei Hochpunkten und dem neuen Promenadendeck verklammerten Flächen überwunden.

Auf der Westseite ist zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Promenadendeck ein das Baufeld teilender höhengestaffelter Platz. Das Bahndammniveau ist von der Kurt-Schumacher-Straße mit Kfz erreichbar, z.B. für Anlieferung und Rettung. Der Stadtraum ist ähnlich dem Bahnhofsvorplatz minimal und städtisch gestaltet. Taxen und Busse können im Straßenraum Kurt-Schumacher-Straße beidseitig warten.

Der Stadtraum Flutgraben/ Grünzug und Stauffenbergallee/ Stadtring wird erlebbarer. Beide trennt ein auch für den ÖPNV nutzbares Mittlergebäude mit Verknüpfung zum Promenadendeck.

Die Ostseite wird durch die städtebaulich korrigierte Straße zum Güterbahnhof erschlossen. Das Parkhaus ist von dieser Straße direkt vom Knoten Stauffenbergallee/ Thälmannstraße erreichbar. Die Promenade ist durch Freiraumelemente gegliedert.

Überarbeitete Planungsziele 2016

Die städtebauliche Grundkonzeption mit Schwerpunkten der Nutzungen oberzentraler bahnaffiner Ansiedlungen und Arbeitsstätten bleibt ebenso erhalten wie die städtebauliche Dominante "Neues Schmidtstedter Tor".

Die Überarbeitung des Rahmenplans umfasst im Einzelnen:

- die Verlagerung der deutlich vergrößerten Rettungsflächen des Hauptbahnhofes in den Abschnitt östlich der Stauffenbergallee,

- die Verschiebung des Promenadendecks auf den in Verlängerung der alten Schmidtstedter Straße liegenden Fußgängersteg und die Anpassung der Baukörperstellungen,

- die Anpassung der Baufelder und die Verschiebung des Baufelds des Parkhauses nach Norden an Thälmannstraße/ Schmidtstedter Knoten (durch neue Erschließung frühere Realisierung als am bisherigen Standort möglich). Infolge dessen, aber auch bedingt durch die neu hinzugetretene Freihaltetrasse der Stadtbahn am nördlichen Fuß der Gleisfeldaufschüttung, muss die ICE-City auch künftig über die in der Lage heute schon vorhandene Straße "Am Güterbahnhof" erschlossen werden, was kosten- und bauseitig zu Verbesserungen führt. Infolge dessen musste die gesamte Erschließung des Abschnitts östlich der Stauffenbergallee nochmals verändert werden.

- Durch die Verlagerung des Parkhauses können unmittelbar hinter dem östlichen Turm neue attraktive Baufelder für bahnaffine Dienstleistungsnutzungen eingeordnet werden, wodurch diese strukturwirksamen Nutzungen deutlich kompakter als bisher im Sinne eines "Geschäftsviertels" eingeordnet werden können.

- Um das Elektronische Stellwerk (EStW) der Bahn sind zukünftig weitere Anlagen und Flächen erforderlich, die eine dauerhafte Nutzung erfordern. Daher werden hier weitere Flächen und Baufelder der Bahn im östlichen Bereich zugeordnet.

- Die Anpassung der Straßenverkehrsfläche und des Baufeldes des Turmes West, um Begegnung von LKW und Bussen an der Ecke Trommsdorffstraße/ Kurt-Schumacher-Straße auch weiterhin ohne Einschränkungen ermöglichen zu können

- Die Modifizierung der Baufelder der beiden Türme. Dabei hat der westliche Turm 16 statt bisher 14 Geschosse, der östliche Turm hat weiterhin 16 Geschosse.

3.2 Bebauungspläne

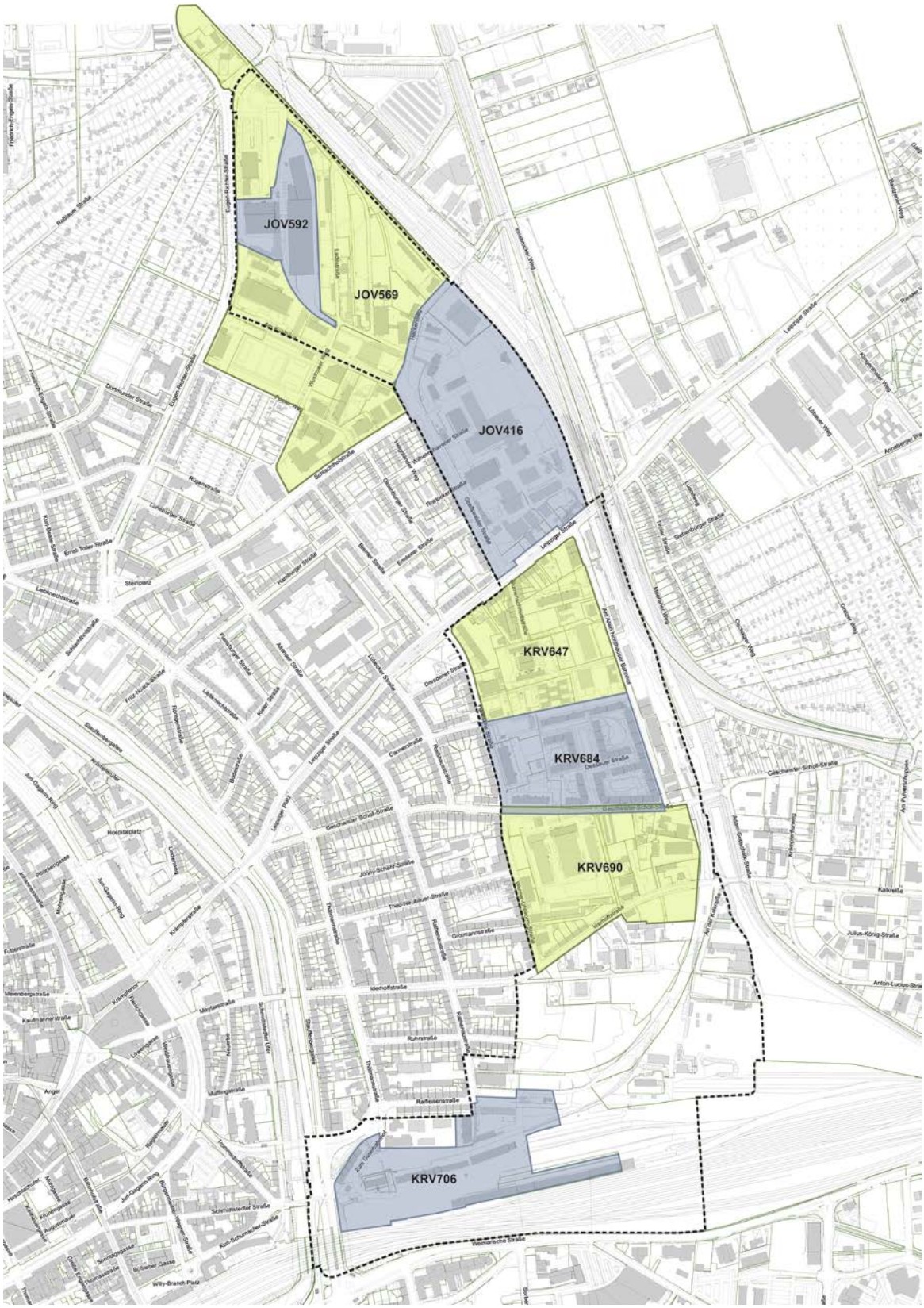


Abb. 4: Rechtskräftige Bebauungspläne im Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt"

- JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße"
  rechtsverbindlich seit 10.12.2010.

- JOV592 "Eugen-Richter-Straße/ Ladestraße"
  rechtsverbindlich seit 29.04.2011.

- JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße“, I rechtsverbindlich seit 08.02.2002.
  Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans befindet sich in Aufstellung.

- KRV647 "Blumenschmidtstraße" I Die Planung befindet sich in Aufstellung.
  Aufstellungsbeschluss: 22.02.2013

- KRV684 "Alter Posthof" I Aufstellungsbeschluss 03.03.2016 I rechtsverbindlich seit 29.01.2021.

- KRV 690 "Geschwister-Scholl-Straße/ Iderhoffstraße" I Die Planung befindet sich in Aufstellung.
  Aufstellungsbeschluss 15.06.2016 I Bekanntmachung Vorentwurf: 22.07.2016.

- KRV 706 "ICE-City Ost, Teil A" I Die Planung befindet sich in Aufstellung.
  Bekanntmachung Vorentwurf: 17.05.2019

4 Durchführung der Sanierung

Der Sanierung der Äußeren Oststadt wurde eine hohe Priorität beigemessen. Verwaltungstechnisch erfolgte die Organisation zentral unter Federführung des damals zuständigen Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans wurde ein externes Büro beauftragt. Im Sinne "Vorbereitender Untersuchungen" nach BauGB diente der Rahmenplan als Grundlage zur Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet und für den Einsatz von Fördermitteln.

Eine Konkretisierung der Sanierungsziele erfolgte im Rahmen der unter Punkt "4.2 Bebauungspläne" angeführten verbindlichen Bauleitplanung. Vorbereitend wurden verschiedene Gutachten und städtebauliche sowie Fachkonzepte beauftragt, um Entwicklungspotenziale, Möglichkeiten und Szenarien zu untersuchen.

Von Anbeginn erfuhren die privaten Bauherrn und Investoren bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen durch die Sanierungsberatung eine große Unterstützung. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden stimmten sich die einzelnen Fachämter und Fachbereiche zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab.

Ein Stadtteilbüro, das vor Ort eingerichtet wurde, leistete wertvolle Beratungsarbeit bezüglich fachlicher Lösungen als auch finanzieller Unterstützungen. Zahlreiche Vereine, Freie Träger, Ämter und Institutionen der Stadtverwaltung organisierten regelmäßige Veranstaltungen. Postwurfsendungen und regelmäßig stattfindende Vor-Ort-Termine informierten interessierte Bürger über die Planungen und aktuellen Projekte und

sammelten Anregungen und Hinweise für die Gestaltung des Stadtteils im Rahmen einer Bürgerbefragung. Es erfolgten eine kontinuierliche Projektarbeit und Sanierungsberatung, die darauf abzielte, die beschlossenen Sanierungsziele zu erreichen. Die Einbeziehung der Bürger war von Anfang an ein Anliegen der Stadt Erfurt.

Parallel zu der Sanierungsmaßnahme wurde die "Äußere Oststadt" als Teil der Krämpfervorstadt aufgrund hoher struktureller, funktionaler und städtebaulicher Missstände 1995 in die Gemeinschaftsinitiative URBAN I der Europäischen Union (1994 bis1999) aufgenommen. Ziel war es, die Quartiere durch Strukturverbesserungsmaßnahmen umfassend aufzuwerten.

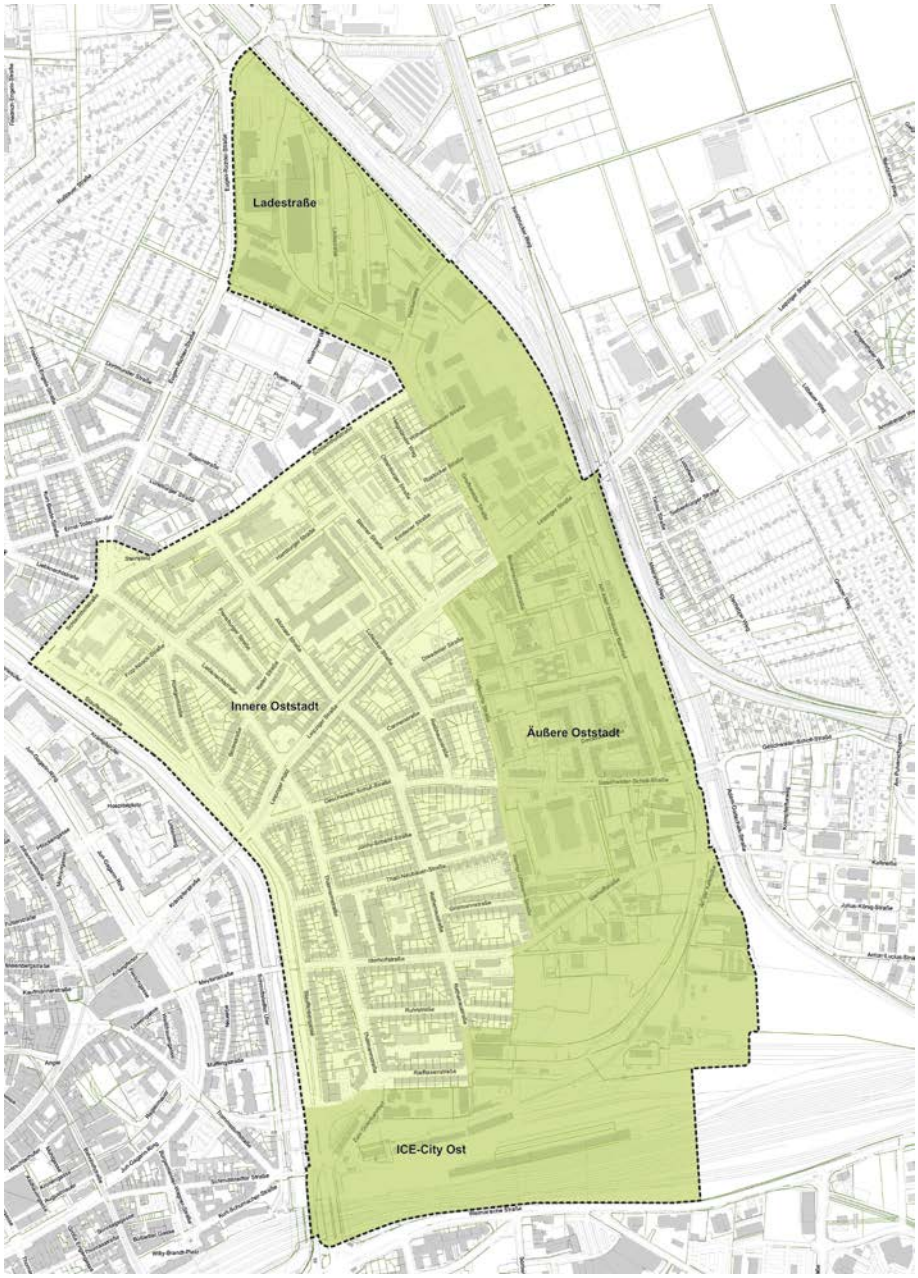


Abb. 5: Geltungsbereich des URBAN-Programms in der Krämpfervorstadt (hellgrün) mit Darstellung des Sanierungsgebiets "Äußere Oststadt" (mittelgrün)

Gemäß der Unterprogramme des Operationellen Programms URBAN wurden u. a. nachfolgende Maßnahmen in der Äußeren Oststadt durchgeführt:

Aktivierung wirtschaftlicher Tätigkeiten

- **Ziel:** Entwicklung des Gewerbegebiets Ladestraße durch Verbesserung der Erschließung und Flächenneuordnung; Bestandssicherung, Erweiterung und Neuansiedlung der Unternehmen; Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen; Erhöhung von Vermarktungschancen der Grundstücke.
- **Maßnahmen:** Erstellung Leitkonzept und Rahmenplan; Untersuchung der Altlasten; technische Erschließungsarbeiten, Flächenneuordnungen, Beräumungs- und Umweltverbesserungsmaßanhmen.

Wohnungssanierung für und Integration Benachteiligter

- **Ziel:** Reintegration sozial benachteiligter Gruppen.
- **Maßnahmen:** Ausbildung und Qualifizierung jugendlicher Arbeitsloser; Zurverfügungstellung von Wohnraum und Kommunikationsräumlichkeiten für Benachteiligte; Einrichtung einer sozialen Betreuung; Einrichtung einer Behindertenpension; Einstellen einer Streetworkerin; Wohnumfeldverbesserung; Umgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen.

Grün

- **Ziel**: Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
- **Maßnahmen:** Herstellung und Gestaltung von Spiel- und Freiflächen, Stadtplätzen, Straßenbegleitgrün, Innenhöfen, Vorgärten und Blockinnenbereichen; Herstellung einer Skateranlage.

Lärm I Luft I Verkehr

- **Ziel:** Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität.
- **Maßnahmen:** Verkehrsberuhigung, Förderung Umstellung Ofenheizung auf Fernwärme; Schallschutzfensterprogramm.

Altlasten

- **Maßnahmen:** Bodenverbesserungsmaßnahmen.

Zu Beginn der 2010er Jahre wurde jedoch deutlich sichtbar, dass große Bereiche des Sanierungsgebiets nach wie vor gekennzeichnet waren durch ein unverträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, Leerstand, unsanierter Bausubstanz, durch Altlasten kontaminierten Böden, Funktionsverlusten sowie ausgedehnten Brachflächen. In diesen Bereichen hatte sich keine Eigendynamik und Stabilität entfalten können. Die Anstoßeffekte der öffentlichen Hand zur Entwicklung etablierter Gewerbestrukturen führten aufgrund des noch immer nachwirkenden wirtschaftsstrukturellen Wandels der vergangenen Jahre und des ins Stocken geratenen Wachstumsprozesses nur zu einer unzureichenden Belebung privater Investitionen.

ICE-City Ost

Es war und ist davon auszugehen, dass die Entwicklung eines modernen Geschäftsviertels an diesem Standort wesentliche Ausstrahlungseffekte auch auf benachbarte Gebiete nach sich zieht und maßgeblich zu deren Aufwertung beiträgt.

B Teilaufhebung der Sanierungssatzung Äußere Oststadt im Teilbereich Ladestraße/ Heckerstieg - TAS005

1 Einordnung des Teilaufhebungsbereichs

1.1 Lage | Gebietsabgrenzung

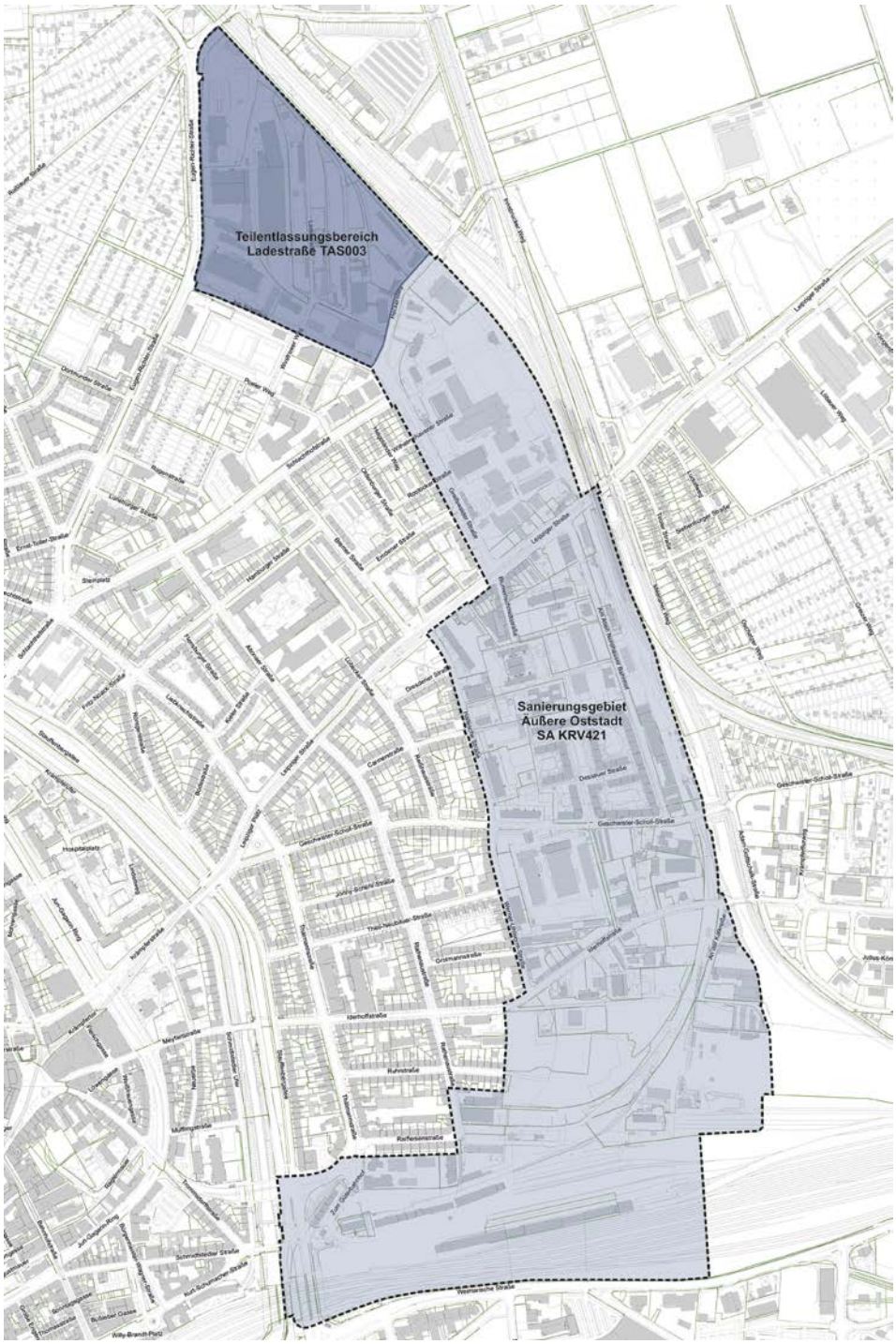


Abb. 6: Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" mit Teilaufhebungsbereich Ladestraße

Das Gewerbegebiet Ladestraße befindet sich im Nordosten der Landeshauptstadt im Stadtteil Johannesvorstadt. Es bildet den nördlichen Abschluss des Sanierungsgebiets SA KRV 421 Äußere Oststadt.

Abb. 7: Teilaufhebungsbereich Ladestraße,
Kartengrundlage: Luftbildkarte 2001, Landeshauptstadt Erfurt

Begrenzt wird das Gebiet

- im Nordosten von der Bahngleistrasse der Deutschen Bahn Richtung Nordhausen/ Sangerhausen,
- im Südosten von der Straße Heckerstieg und dem sich daran anschließendem Gelände des ehemaligen Schlachthofs,
- im Südwesten von der Straße Am Kühlhaus und den daran anschließenden Sportflächen (Stadion), Sozial- und Versorgungseinrichtungen (Kindergarten, Einzelhandelsmarkt) und
- im Westen von der Eugen-Richter-Straße und der sich daran anschließenden Kleingartenanlage.

Der Gewerbestandort Ladestraße ist nur wenige Kilometer vom historischen Stadtzentrum Erfurts entfernt (ca. 1,7 km Luftlinie).

Der für die Entlassung aus der Sanierung vorgesehene Teilbereich hat eine Größe von etwa 15 ha.

Eine Aufhebung des Sanierungsstatus kommt für die Grundstücke in Frage, bei denen die Sanierungsmaßnahmen als abgeschlossen bezeichnet werden können und die vorhandenen bzw. zu erlassenen Rechtsinstrumente auch zukünftig eine geordnete Entwicklung absichern.

Die Festlegung des nun angestrebten Aufhebungsbereichs orientiert sich an dem derzeitigen Entwicklungsstand. Bei einem Großteil der Grundstücke wurde der Ausgleichsbetrag bereits abgelöst. Voraussetzung hierfür war die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Erreichung der Sanierungsziele. Im Zuge des Verfahrens wurde dieser Sachverhalt überprüft und durch Recherche und Inaugenscheinnahme im Frühjahr 2020 bestätigt.

1.2 Charakteristik und Situation zu Beginn der Sanierung

Die Industrieansiedlung im Bereich der Ladestraße begann im Zuge der Industrialisierung und der Anlage der Bahnstrecke Erfurt-Nordhausen/ Sangerhausen im Jahr 1869. Auf Wunsch der Industrie wurde 1912 im nördlichen Teil der Erfurter Krämpfervorstadt die Erfurter Industriebahn gegründet. Charakteristisches Merkmal sind die das Gebiet durchziehenden vier Gleisanlagen.

Ein Teil der Gebäude ist mit LKW-Laderampen ausgestattet. Größenordnung und Struktur der Gebäude sowie der schienenorientierten Laderampen waren für einen Güterumschlag per Hand bzw. Fahrzeug vorgesehen.

In dem Gebiet gab es zu Beginn 1990er Jahre zahlreiche Unternehmen, darunter auch die Erfurter Teigwaren GmbH, der älteste Nudelhersteller in Deutschland. Durch den Strukturwandel und den z.T. ungeklärten Eigentumsverhältnissen und Rückführungsansprüchen fielen schließlich viele Flächen brach.

Sowohl in funktionaler als auch städtebaulicher Hinsicht war das Gebiet zu Beginn der Sanierung in den 1990er Jahren von erheblichen städtebaulichen Missständen geprägt. Insbesondere Gebäudebestand und zunehmend brach fallende Flächen zeigten deutlich den Sanierungsbedarf im Gebiet, ebenso wie die Erschließungsstraßen und die technische Infrastruktur. Hinzu kamen die weitestgehend unkontrolliert/ unkoordiniert angesiedelten Handelsnutzungen. Problematisch war außerdem die Unverträglichkeit der industriellen und gewerblichen Nutzungen mit der Kleingartenanlage in seiner Insellage.

Abb. 8: Teilaufhebungsbereich Ladestraße, Nutzungen zu Beginn der 1990er Jahre

Die Analyse im Rahmen des von der Stadt beauftragten "Nutzungs- und Flächenkonzepts Gewerbeflächen Ladestraße" sowie des "Leitkonzepts Gewerbestandort" ist Grundlage der nachfolgenden Situationsbeschreibung des Gebiets für das Jahr 1996/1997 – den Sanierungsbeginn.

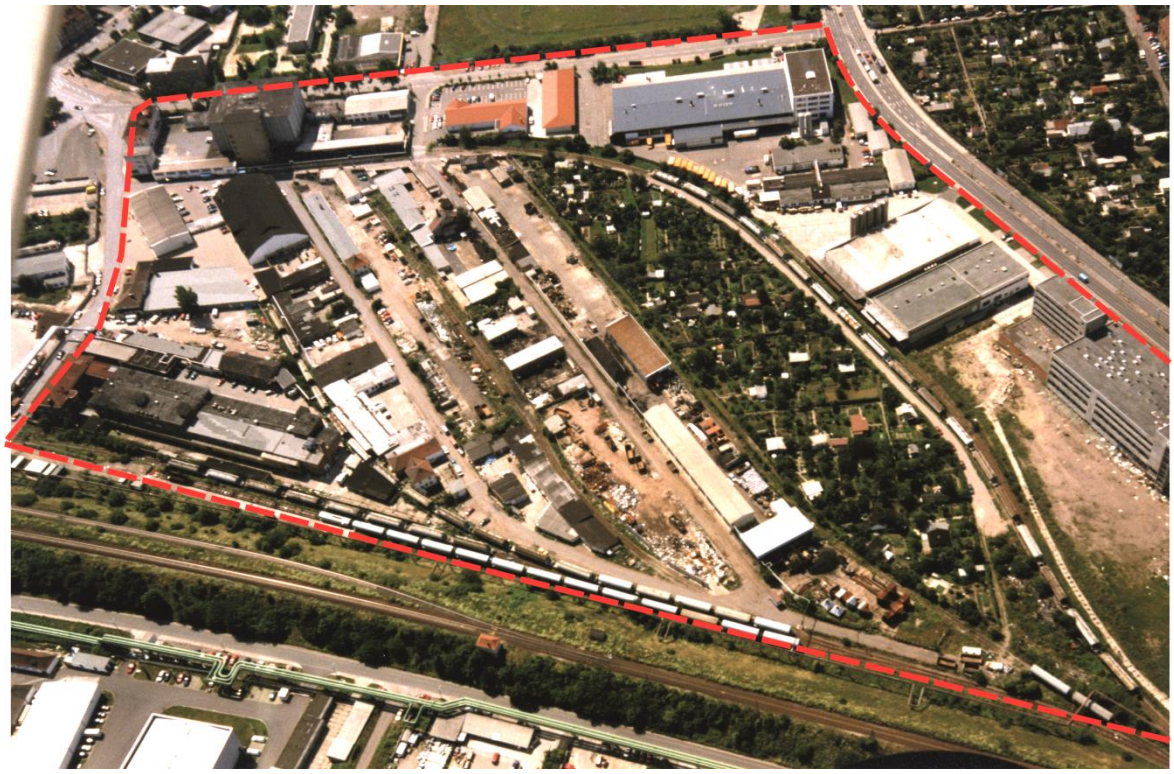


Abb. 9: Teilaufhebungsbereich Ladestraße, Luftbildaufnahme aus einer Überfliegung, 1997

Baulich- funktionale Situation

Das Gewerbegebiet Ladestraße befand sich zu Beginn der Sanierung in einem stark sanierungsbedürftigen und historisch weit überholten Zustand. Eine klare Definition des Standortes war nicht erkennbar, vielmehr stellte das Gebiet eine Gemengelage, d.h. eine Reihe von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben mit unterschiedlichen Gebäude- sowie Grundstückszuschnitten und -größen, dar. Das Gebiet war von erheblichen baulichen, funktionalen und Gestaltungsmängeln geprägt. Es gab eine Reihe von Brachflächen mit verfallener, abrissbedürftiger Bausubstanz und Nutzungsentfremdungen.

Die heterogene Grundstruktur spiegelte sich auch in der Nutzungsstruktur wider (Handwerks-, Groß- und Einzelhandel, Büronutzungen, Recyclingfirma, Kohlehandel, Kleingartenanlage, Wohnnutzung).

Im Bereich der Eugen-Richter-Straße befand sich eine größere Gewerbebrache mit einem abrissbedürftigen Gebäude. Dennoch siedelten sich in diesem Bereich zwei großflächige Betriebe des Nahrungsmittelsgewerbes an. Vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus war ein Gleisanschluss zugänglich.

Südöstlich daran anschließend befand sich in Insellage eine Kleingartenanlage. Die Zuwegung bestand über eine geschotterte Straße vom Wustrower Weg aus. Die Kleingartenanlage war im Westen durch eine Gleisanlage mit zahlreichen ungenutzten Güterwaggons begrenzt. Entlang der Gleisanlage befand sich ein befestigter Fußweg. Der Erholungswert der Anlage war durch das Umfeld in erheblichem Maße beeinträchtigt. Es bestand ein klarer Nutzungskonflikt.

Die westlich gelegene Ladestraße II wurde durch Freiflächen einer Rohstoffhandlung/ Recyclingfirma genutzt. In kleineren Gebäuden waren Verwaltung und Warenannahme des Betriebs untergebracht. Im östlichen Bereich der Ladestraße II befanden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude (Lagerhallen). Hier waren die Beschäftigungsinitiative ERFEGAU (Entwicklungsgesellschaft Arbeit und Umwelt mbH) sowie eine Kohlehandlung (überwiegend Freiflächen, Eigentümer der Fläche: EIB) ansässig. Die Ladestraße II war nicht durchgängig befahrbar, da im Bereich der Kohlenhandlung ein Durchfahrtsverbot bestand.

Die Ladestraße I war - insbesondere durch die Rückseiten des sogenannten Drei-Tage-Markts und einer Wäscherei sowie ausgedehnten Einzelhandels-/ Großhandelsflächen (vorwiegend Lagerflächen) - von vietnamesischen Händlern geprägt. Ferner gab es eine einzelne Wohnnutzungen.

Der dritte Gleisanschluss war - mit Ausnahme eines Handwerkerbetriebs - als Brachland einzuordnen. In diesem Bereich war eine Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz und die Ansiedlung eines Recyclinghandels vorgesehen.

Im Bereich Am Kühlhaus/ Wustrower Weg war ein Einzelhandels-Betrieb (Nahrungs- und Genussmittel, Größe ca. 800 qm) angesiedelt, der seinen Standort bereits erweiterte.
Eine Nutzung der vorhandenen Laderampen zum Güterumschlag Schiene-Straße fand nicht statt.

Der Zustand der Bausubstanz war sehr unterschiedlich zu bewerten. So gab es Unternehmen mit gut erhaltenen bzw. sanierten Gebäuden und modernen Produktionsanlagen:
- Erfurter Teigwarenfabrik,
- Backstube Siebrecht GmbH,
- LIDL-Markt,
- Bürogebäude Heckerstieg 2 (erlitt später einen Brandschaden),
- Büro- und Sozialgebäude der Hugo-Entsorgung GmbH,
- Büro- und Sozialgebäude des Malerbetriebes Schieck und
- Büro- und Sozialgebäude der Metallrohstoffe Thüringen GmbH.

Einige der Gebäude befanden sich in erhaltenswürdigem Zustand, mussten allerdings einer Sanierung unterzogen werden, bevor sie wieder einer Nutzung zugeführt werden konnten. Hierbei handelte es sich vor allem um Gebäude aus massiver Bausubstanz:
- Gebäude des Kühlbetrieb Erfurt,
- Eugen-Richter-Straße 26 (SWE - Stadtwerke Erfurt),
- Heckerstieg 3 (Bau- und Kunstdenkmal),
- einzelne Gebäude des Teilbereiches Ladestraße I und
- teilweise Gebäude der Ladestraße 9 und 12.

Für einen Teil der Gebäude wurde nach Bewertung des Bestandes Abriss und Überplanung vorgeschlagen. Hierbei handelte es sich überwiegend um Nebengebäude bzw. Schuppen:
- Nebengebäude Heckerstieg 2 und 3,
- einzelne Gebäude des Teilbereiches Ladestraße I sowie
- einzelne Gebäude des Ladestraße 3.

Für einzelne Gebäude des Teilbereiches Ladestraße II wurde zum Zeitpunkt der Bearbeitung (1997) der vollständige Rückbau vorgeschlagen.

Verkehrliche Situation | Ver- und Entsorgung

Westliche Begrenzung bildet die Eugen-Richter-Straße. Diese innerstädtische Verbindungsstraße mit besonders hohem Verkehrsaufkommen war vierspurig ausgebaut und sollte in ihrer Funktion auch zukünftig Bestand haben. Eine direkte Zufahrt zum Gebiet der Ladestraße von der Eugen-Richter-Straße aus existierte nicht.

Zur äußeren Erschließung bzw. Anbindung des Gewerbegebiets dienten der Heckerstieg, der im Osten den Abschluss bildet und die Straße Am Kühlhaus, die das Gebiet südwestlich begrenzt. Beide Straßen wiesen mittleres Verkehrsaufkommen auf. Die Erschließung im Quartier war nur unzureichend gesichert. Wustrower Weg im südlichen Teil und Ladestraße übernahmen die innere Erschließung des Gebiets. Insbesondere im nördlichen Bereich fehlten Zufahrtswege. Die Ladestraßen waren z.T. nur im Einrichtungsverkehr befahrbar. Die so entstehenden Sackgassensituationen boten keine ausreichende Wendemöglichkeit. In den relativ schmalen Straßenräumen von Wustrower Weg und Ladestraße fehlten zudem Stellplätze, so dass PKW und (Klein-)LKW z. T. auf den Fußgängerwegen parkten.

Im gesamten Gebiet gab es keine Radwege. Fußgängerwege waren an den Hauptverkehrsstraßen und am Wustrower Weg vorhanden. Die Ladestraßen verfügten aufgrund ihrer ehemaligen Funktion als innerbetriebliche Werksstraßen über keinen Fußgängerweg. Ungeordnetes Parken am Wustrower Weg und in den Ladestraßen ließen die Tendenz erkennen, dass die inneren Erschließungsstraßen von LKW-Fahrern als Rastplatz genutzt wurden.

Der Wustrower Weg war im Bereich des Lidl-Markts im Kreuzungsbereich zur Eugen-Richter-Straße saniert. Die Fahrbahnoberflächen des gesamten Standortbereichs bestanden überwiegend aus Kopfsteinpflaster und waren stark sanierungsbedürftig. Die Zuwegung der Kleingartenanlage war als geschotterter Fußweg ausgebaut. Für die Straßen und Wege im Gebiet existierte keine Straßenbeleuchtung. Der Standort war nur indirekt mit dem ÖPNV zu erreichen. Stadtbuslinienhaltestellen befanden sich in der Eugen-Richter-Straße und Am Kühlhaus.

Die Erschließungsstraßen befanden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Eine Anbindung an das Netz zur Personenbeförderung bestand nicht. Im Norden wurde das Gebiet von der Bahngleistrasse Erfurt-Nordhausen tangiert. Für den Güterverkehr verlief ein Gleis in das Gewerbegebiet Ladestraße und teilte sich in vier parallele Gleisbereiche. Jede der bestehenden Parzellen im Gebiet hatte die Möglichkeit, einen Gleisanschluss zu nutzen. Teilweise wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Gleisanlagen waren z. T. hinderlich, da sie Flächen in ihrer Entwicklung trennten.

Die einzelnen Versorgungsträger Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom waren in Teilbereichen vorhanden, z.T. waren Ergänzungen und die Sanierung erforderlich. Die Ladestraße verfügte weder über eine Straßenbeleuchtung, noch über Trinkwasserleitungen.

Das Gebiet gehört zum Fernwärmeversorgungs-Vorrang-Gebiet. Eine Heißwasser- und Wasserdampfleitung mit Anschlussmöglichkeit tangierte das Gebiet. Im Heckerstieg befand sich eine Heißwasserhauptleitung in Erdverlegung. Südwestlich verlief eine oberirdische Heißwasserhauptleitung und nordöstlich der Gleisanlagen eine oberirdische Wasserdampfleitung. Am Wustrower Weg existierte eine Verteilerstation der Heißwasserhauptleitung.

Grün- und Freiraumsituation | Altlasten

Das Gebiet der Ladestraße war durch eine hohe Flächenversiegelung (Verkehrswege, Gebäude, Lagerhallen, Schuppen, befestigte Lagerflächen) gekennzeichnet. Grün- und Freiraumelemente in Form von Bepflanzungen, Straßenraumgestaltung und Grünflächen waren im Gebiet mit Ausnahme der Kleingartenanlage nicht vorhanden. Standort- und Aufenthaltsqualität waren dadurch als mangelhaft einzustufen.

Nutzung und Erholungsqualität der Kleingartenanlage waren aufgrund ihrer insel-artigen Lage in dem gewerblich und industriell geprägten Bereich der Ladestraße stark eingeschränkt.

Infolge ungeordneter Entsorgung von Haus- und Sperrmüll, Metallschrott etc. vor allem auf den Brachflächen und Gleisanlagen war der Gesamtstandort insgesamt stark verschmutzt.

Im Gebiet lagen mehrere Altlastenverdachtsflächen vor. Im Bereich der zweiten Gleis-anlage waren zudem Altlasten gefunden worden. Das gesamte Gebiet war von Altablagerungen gekennzeichnet und wurde als Verfüllungsgebiet bezeichnet (früher wahrscheinlich für Kiesabbau bzw. als Aschehalde genutzt).

Zusammenfassung

Der Bereich der Ladestraße war, mit kleineren Ausnahmen, durch flächenintensive Funktionen ohne homogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet. In den Lagerhallen etablierten sich zunehmend "unerwünschte" Handelsnutzungen. Wohn- und Erholungs-nutzungen standen im Widerspruch zum industriell-gewerblichen Charakter des Gebietes. Die Bausubstanz war überwiegend sanierungsbedürftig. Das Gebiet vermittelte einen unattraktiven mangelhaften Gesamteindruck. Die Erschließung war ebenfalls mangelhaft, Verkehrsflächen und Infrastruktur sanierungsbedürftig. Insgesamt bestand dringender Handlungs- und Sanierungsbedarf.

Für die Eugen-Richter-Straße als verkehrsgünstiger Standort bestand die Möglichkeit einer anspruchsvollen industriell-gewerblichen Entwicklung. Für den Bereich der Lade-straße bot sich hiermit die Möglichkeit, von diesem positiven Image zu partizipieren. Man konnte von einer Impulswirkung auf das gesamte Gebiet ausgehen. Der traditionelle Charakter des Gebiets mit seinen Gewerbebauten und -hallen, die gute städtebauliche Lage im Stadtgebiet in Verbindung mit der perspektivisch geplanten Ost-Umfahrung stellten wertvolle Standortfaktoren zur nachhaltigen Ansiedlung dar. Mit der ersten Ansiedlung von Unternehmen und Investoren war ein Aufschwung in der Entwicklung zu bemerken.

2 Ziele der Sanierung aus den konkretisierenden Planungen

2.1 Einfacher Bebauungsplan JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße"

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	07.04.2007
Billigung Vorentwurf:	28.05.2008
1. Änderung Aufstellungsbeschluss:	13.06.2008
2. Änderung Aufstellungsbeschluss:	07.11.2008
rechtsverbindlich seit:	10.12.2010

Planungsziele

- Sicherung des Gewerbebereiches "Ladestraße" sowie der gewerblichen Flächen an der Schlachthofstraße und Eugen-Richter-Straße für produzierende Gewerbebetriebe und dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses des Gebietes "Ladestraße" durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

2.2 Bebauungsplan JOV592 "Eugen-Richter-Straße/ Ladestraße"

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	07.11.2008
rechtsverbindlich seit:	29.04.2011

Planungsziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Erfurter Teigwarenfabrik GmbH im Bereich einer Kleingartenanlage.
- Langfristige Sicherung des Bahnanschlusses des Gebietes "Ladestraße" durch Freihaltung der Gleistrassen von Bebauung.
- Sicherung des Gewerbebereiches "Ladestraße" für produzierende Gewerbebetriebe und dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe.
- Verhinderung unerwünschter Entwicklungen insbesondere durch die Steuerung der Zulassung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten.

2.3 Städtebauliche Planungen und Gutachten

2.3.1 Nutzungs- und Flächenkonzept für Gewerbeflächen im Bereich Ladestraße, Standortuntersuchung im Rahmen der Umsetzung des Operationellen Programms URBAN

Allgemeines

- Erarbeitung des Konzepts durch ein externes Büro 1996,
- Variantendiskussion zur Standortentwicklung,
- Der Bau einer leistungsfähigen Straße auf den Flächen der vierten Gleisanlage wurde geprüft.

Planungsziele

- Verbesserung und Aufwertung des Standortes Ladestraße durch investive Maßnahmen im Rahmen von URBAN,
- Entwicklung zu einem attraktiven Gewerbestandort,
- städtebaulichen Neuordnung, auch der angrenzenden Flächen

Bau- und Nutzungsstruktur

- Sanierung der Bausubstanz,
- schrittweise Umstrukturierung der heterogenen Grundstruktur, Rückführung der Nutzung auf Industrie und Gewerbe,
- Vorbereitung der Flächenangebote (Zuschnitt, Erschließung),
- zur Ansiedlung geeignete Branchen:
    - produzierendes/verarbeitendes Gewerbe (z.B. Holzverarbeitung, Backwaren, Fleischwaren, Elektrotechnik, Maschinenbau
    - Handwerk (z.B. Baugewerbe, Metallhandwerk, , Holzhandwerk)
    - Standortbereich Eugen-Richter-Straße: ist gewerblich/ handwerkliche Nutzung mit hoher Flächenauslastung,
- langfristige Verminderung der Funktion Wohnen, Handel und Kleingarten,
- Umwidmung der Fläche der Kleingartenanlage in Richtung Gewerbenutzung; Sicherung der zukünftigen Erschließung, ggf. Rückbau der bestehenden Gleisanlage.

Verkehr

- Verbesserung der Erreichbarkeit durch MIV,
- Verbesserung der Anbindung über Eugen-Richter-Straße,
- Prüfung einer Direkt-Anbindung an Eugen-Richter-Straße,
- Schaffung einer optimalen Anbindung an den neuen Ost-Ring,
- Sicherstellung leistungsfähiger Zufahrtsstraßen (auch für LKW-Verkehr),
- Einbahnstraßenregelung in Ladestraße I,
- Öffnung der Ladestraße II für den öffentlichen Verkehr,
- verkehrsabhängige Ampelregelung im Kreuzungsbereich Wustrower Weg/ Am Kühlhaus,
- Nutzung der Schienenanbindung/ Diskussion zur schienenorientierten Gewerbeentwicklung als Teilentwicklung (Möglichkeiten für Güterumschlagplatz, u.a. Glas, Papier),
- Sanierung der Straßenbeläge,
- Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung.

Freiraumgestaltung

- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sowie auf den Gewerbearealen entsprechend Standortanforderungen und Arbeitsumfeld,
- Gestaltung der Eingangs- und Kreuzungsbereiche.

2.3.2 Leitkonzept Gewerbestandort Ladestraße in Erfurt

Allgemeines

- Erarbeitung durch ein externes Büro 1996,
- Grundlage für die Erarbeitung eines B-Plans zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts,
- Voraussetzungen für geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Unterstützung durch das Operationelle Programm URBAN.

Planungsziele

- Nutzung des besonderen Vorzugs des Gebietes (Gleisanschlüsse) – Festigung des Gebiets Ladestraße zum Umschlagplatz Schiene/ Straße,
- Ansiedelung bevorzugt von Unternehmen der Transportbranche und der transportgewerbsnahen Dienstleistungsbranche,
- Verwaltung der Gleisanschlüsse durch die Erfurter Industriebahn,
- nachhaltige Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Abschluss langfristiger Pachtverträge, um wirtschaftliche Investitionen nicht zu gefährden.

Bau- und Nutzungsstruktur

- Ausbildung des Kernbereichs als Industriegebiet, Rest als Gewerbegebiet,
- Ansiedlung auch kleinerer Handwerksbetriebe,
- Nachbarschaftsverträglichkeit als Voraussetzung für Ansiedlung,
- Befürwortung von Neuplanungen an den Standorten mit baufälliger und nicht zeitgemäßer Substanz,
- Verlagerung der Kleingartenanlage, gewerbliche Nachnutzung.

Verkehr

- Ausbau des Anschluss-Knotenpunktes Wustrower Weg/ Heckerstieg,
- Ausbau des Anschluss-Knotenpunktes Wustrower Weg/Am Kühlhaus mit Lichtsignalanlage,
- grundhafte Erneuerung der Ladestraßen und des Wustrower Weges,
- Befahrbarkeit mit Schwerlastzügen sicherstellen (Straßenradien),
- Realisierung Fußgängerwege, auch einseitig möglich,
- Festsetzung Höchstgeschwindigkeit mit 30 km/h,
- Radwege entlang Eugen-Richter-Straße und der Straße Am Kühlhaus,
- keine zusätzlichen Radwege im Gebiet selbst, aufgrund der sehr geringen Straßenbreiten,
- Rückbau Gleisanlage als mögliche Option,
- Realisierung Straßenbeleuchtung im Wustrower Weg und in den Ladestraßen.

Grün- und Freiraumgestaltung

- Bahndamm als Schwerpunkt der Begrünungsmaßnahmen; Verbreiterung der Grünstruktur zur Bahn hin,
- Ausgleichsfläche für Umnutzung der Kleingartenanlage: evtl. Nachnutzung des Kiesparks Wagner,
- Pflanzung von straßenbegleitenden Gehölzen,
- allgemeine Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen.

3 Durchführung und Auswertung der Sanierung

Aufgrund der zu Beginn der 1990er Jahre vorgefundenen städtebaulichen Missstände wurde für das Gebiet der Ladestraße frühzeitig im Sinne vorbereitender Untersuchungen nach BauGB ein Rahmenplan erarbeitet. Dieser diente 1995 als Grundlage zur Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" SA KRV 421 und für den Einsatz von Fördermitteln.

Mit Beschluss der Sanierungssatzung entschied die Landeshauptstadt Erfurt, die Sanierung im sogenannten Vollverfahren (auch umfassendes oder klassisches Verfahren) unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchzuführen, da wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten waren.

Frühzeitig wurden eine städtebauliche Untersuchung und ein Rahmenplan beauftragt, um mögliche Entwicklungspotentiale zu untersuchen, Entwicklungsszenarien zu betrachten und schließlich Vorgaben für nachgeschaltete Bebauungsplanverfahren zu formulieren. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wurden die Sanierungsziele konkretisiert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans JOV 569 "Eugen-Richter-Straße, Heckerstieg/ Schlachthofstraße" am 28.02.2007 wurde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der Erfurter Teigwaren GmbH geschaffen. Die Produktionsflächen wurden auf der Fläche der Kleingartenanlage "Vergissmeinnicht" erweitert. Im Vorfeld wurden Gespräche mit den Mitgliedern geführt, sodass die Kleingartenanlage 2008 aufgegeben wurde. Die Mitglieder wurden entschädigt.

Die Grundstücke befanden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte erstellt. Auf dem Grundstück befanden sich Gleisanlagen der Erfurter Bahn, die abgebaut wurden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde außerdem die unerwünschte Konzentration von weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben verhindert und der Bereich für die Entwicklung produzierender und dienstleistungsorientierter Gewerbebetriebe gesichert.

Im Rahmen des "Operationellen Programms für die Gemeinschaftsinitiative URBAN" (siehe Punkt 4, Kapitel A "Durchführung der Sanierung") wurde für den Teilbereich Ladestraße ein separater Maßnahmenkatalog aufgestellt. Ziel dieses Programms war die Entwicklung des Gewerbegebiets mit einer Verbesserung der Erschließung und einer Flächenneuordnung. Die Maßnahmen dienten der Stabilisierung des Gewerbegebiets und der Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen. In einem ersten Schritt wurde ein Leitkonzept für die Entwicklung des Gewerbegebiets erarbeitet. Für die künftige Entwicklung wurde darüber hinaus 1998 ein Rahmenplan erstellt. In einem weiteren Schritt wurden im Auftrag des Umwelt- und Naturschutzamtes vorhandene Altlasten bzw. Auffüllungen untersucht. Beseitigung und Untersuchungen einschließlich Bodenverbesserungsmaßnahmen wurden aus dem Unterprogramm "Altlasten" finanziert.

3.1 Bodenordnung | Wertermittlung | Ausgleichsbeträge

Fehlende Erschließungen im Quartier, ungeordnete und nicht entwicklungsfähige Flurstückszuschnitte sowie das Ziel zur Schaffung attraktiver, wirtschaftlicher gewerblicher Nutzungen machten Bodenordnungen im Gebiet der Ladestraße erforderlich.

Für die Betriebserweiterung der Erfurter Teigwaren GmbH wurde es notwendig, die betroffenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße" herauszulösen und in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren städtebaulich neu zu ordnen (Bebauungsplan JOV 592 Eugen-Richter-Straße/ Ladestraße).

Durch Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Erfurt wurde schließlich am 28.02.2007 die Baulandumlegung nach § 46 BauGB für diese im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße" liegenden Grundstücke angeordnet und mit Beschluss des Umlegungsausschusses am 21.01.2010 eingeleitet.

Da das Umlegungsverfahren im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB durchgeführt wurde, waren sowohl Umlegungs- als auch Sanierungsvorteil zu erheben. Die Grundlage für den Anfangs- und Endwert bildete ein Gutachten aus dem Jahr 2008.

Die Stadtverwaltung Erfurt beauftragte 2008 den "Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt" mit der Erstellung eines Gutachtens über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2 BauGB für Teilflächen des Bereichs Ladestraße. Die Gutachtenerstellung erfolgte zum Zwecke der vorzeitigen Ablöse nach § 154 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB. Gutachten für weitere Grundstücke folgten. Mit dem Grundstückserwerb wurden zum überwiegenden Teil die Ausgleichsbeträge abgelöst.

3.2 Realisierte Maßnahmen

Erschließung und Verkehr

Die Nutzung der vier im Gebiet verlaufenden Gleisanlagen wurde durch die bestehenden und neu angesiedelten Unternehmen und Betriebe vor Ort aufgrund innerbetrieblicher logistischer Entscheidungen und der Entwicklung der allgemeinen Transportbranche nur unzureichend abgefragt. So kam es schließlich zum teilweisen Rückbau der Gleisanlage im Bereich der Kleingartenanlage (Erweiterungsfläche der Nudelfabrik bis Kühlfabrik). Auch die übrigen Gleise wurden nicht reaktiviert und sind so zwar z.T. noch heute physisch erhalten, liegen jedoch ungenutzt brach (Pflanzbewuchs, Grünbereiche).

Ladestraße, Wustrower Weg und Heckerstieg wurden grundhaft ausgebaut. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wurden erneuert. Die durchgängige Befahrbarkeit der Ladestraße wurde im Rahmen des Ausbaus sichergestellt. Die Kreuzungsbereiche wurden saniert und wo erforderlich mit Lichtsignalanlagen ausgestattet. Der gesamte Bereich der Ladestraße wurde mit Straßenbeleuchtung ausgestattet.

Wo es die Straßenbreite der Ladestraße ermöglichte, wurden einseitig bzw. beidseitig Gehwege eingerichtet.

ÖPNV-Haltstellen für die Buslinie 35 sind auch weiterhin an der Straße Am Kühlhaus (Haltestelle Eugen-Richter-Straße) sowie an der Eugen-Richter-Straße (Haltestelle Stöberhaus) eingerichtet.

Baulich-funktionale Maßnahmen

Mit der Etablierung der Erfurter Teigwarenfabrik und der Backstube Siebrecht GmbH zu Beginn der Sanierung wurden zwei der großen Gewerbebrachen einer nachhaltigen Nutzung zugeführt, die Bausubstanz umfangreich saniert und moderne Gebäude und Produktionsanlagen ergänzt.

Um neue notwendige Produktionsflächen für die Erfurter Teigwaren GmbH schaffen zu können, war der Abbruch der benachbarten Kleingartenanlage notwendig. Hierfür wurden umfangreiche Gespräche mit dem Verein geführt. Schließlich kam es zur Umwidmung der Kleingartenanlage und Entschädigung der Eigentümer. Auf diese Weise konnte auch dieser Nutzungskonflikt (Gewerbe- Kleingärten) gelöst werden.

Im Rahmen von Beräumungsarbeiten wurden Gebäude abgerissen, Zäune entfernt und neue Einfriedungen errichtet, sodass die Standortansiedlungsmöglichkeiten verbessert werden konnten.

Am Heckerstieg 3 wurden nach Klärung der Eigentumsverhältnisse Abbruch-, Entkernungs- und Beräumungsarbeiten durchgeführt, sodass das Objekt nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Das ehemalige Kontorgebäude, ein Bau- und Kunstdenkmal nach Landesdenkmalschutzgesetz, wurde – ebenso wie die Freianlagen - anspruchsvoll saniert und gestaltet. Aktuell sind diverse Nutzungen ansässig (u.a. Ingenieurbüro, Konzertagentur, Transportservice).

In der Eugen-Richter-Straße 26 siedelte sich die Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH an. Das baufällige und leerstehende Gebäude wurde saniert und stehen in Nutzung (u. a. Stöberhaus).

Schritt für Schritt folgten weitere Umnutzungen und Neuansiedlungen verbunden mit Gebäudesanierungen und Neubau, so dass bis heute die baulichen Missstände überwiegend beseitigt werden konnten und sich eine stabile Nutzungsstruktur etablieren konnte. Bereits ansässige Unternehmen/Nutzungen, wie beispielsweise aus der Recyclingbranche konnten sich an dem Standort durchsetzen und äußerten bereits Erweiterungswünsche.

Mit dem Bebauungsplan JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße" wurde u.a. ein Instrumentarium zum Ausschluss konfliktbeladener und unerwünschter Nutzungen (z.B. Wohnen, Einzelhandel) geschaffen.

Folgende Nutzungen sind aktuell u. a. im Teilbereich ansässig:

- SWE-Wertstoffhof,
- SWE Stöberhaus,
- IT-Dienstleister für Wasser-Ver- und Entsorger ,
- Erfurter Teigwaren GmbH,
- Kampfsportschule,
- Großbäckerei,
- Kreishandwerkerschaft Mittelthüringen,
- Multidiscounter,
- Sonderpostenmarkt,
- Thüringer Kühlhäuser GmbH Erfurt,
- Krohm-Bedachungen GmbH & Co. KG,
- Ingenieurbüro,
- Transportservice,
- Car-HiFi, Car-Elektronik,
- TÜV SÜD Auto Partner,
- Schrott- und Metallhandel, Entsorgung.

Einige städtische Grundstücke (Ladestraße 9 und Heckerstieg 1a und 2) sind nach wie vor im Besitz der Landeshauptstadt Erfurt. Sie wurden bislang als mögliche Tauschobjekte für erforderliche Verlagerungen innerhalb des Sanierungsgebiets (Nutzungskonflikte Geschwister-Scholl-Straße, Iderhoffstraße) zurückbehalten und ihr Verkauf somit blockiert. Sobald erkennbar ist, dass aus Sicht einer geordneten städtebaulichen Verlagerung kein weiterer Bedarf besteht, ist eine Veräußerung dieser Grundstücke beabsichtigt.

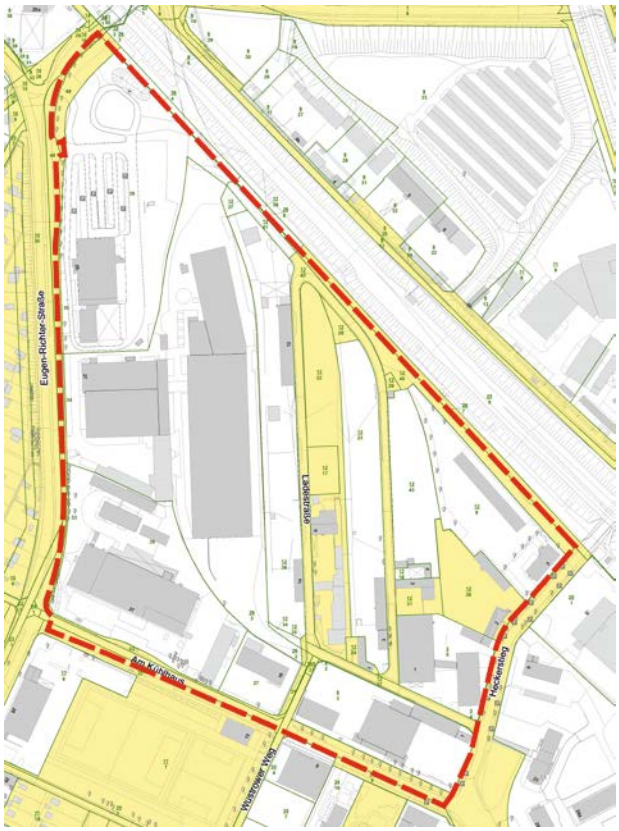


Abb. 10: Städtische Flurstücke im Teilbereich "Ladestraße", Stand September 2020

Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen wurde unter Federführung des Umwelt- und Naturschutzamtes außerhalb des Bebauungsplangebiets in der Steigerkaserne, vertraglich gesichert und umgesetzt.

Altlasten

Die Untersuchung und Beseitigung der Altlasten bzw. Auffüllungen wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt beaufsichtigt. Begleitend zur Beräumung und Erneuerung der technischen Erschließung erfolgte die Deklaration und Altlastenbeseitigung. Beseitigung und Untersuchung einschließlich der Bodenverbesserungsmaßnahmen konnten mit Unterstützung des URBAN-Projekts finanziert werden. Die Grundstücke wurden in einen lastenfreien, wirtschaftlich gut verwertbaren Zustand versetzt.

Zum Teil lagen für die Flächen Erstbewertungen vor, zum Teil wurden erst bei Bauarbeiten die Belastungen sichtbar. Entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen wurden von den Nutzern bzw. Eigentümern durchgeführt.

URBAN

Im Rahmen des Unterprogramms 1 - Aktivierung wirtschaftlicher Tätigkeit - wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Technische Erschließung Ladestraße,
- Herstellung von Stellplätzen für Kunden und Betriebsfahrzeuge,
- Begrünungsmaßnahmen,
- Beräumung Ladestraße,
- Beräumung Heckerstieg 3.

Im Rahmen des Unterprogramms 4 - Altlastenuntersuchung/ Beseitigung - wurden Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten durchgeführt.

3.3 Auswertung Sanierungsstand

Die im Rahmenplan und den konkretisierenden städtebaulichen Planungen formulierten Sanierungsziele wurden im Wesentlichen erreicht.

Die Erschließung von Flächenpotentialen durch Beräumungsmaßnahmen für Neuansiedlungen und die hergestellten Erweiterungsmöglichkeiten haben am Standort zu positiven Effekten geführt. Die Standortvoraussetzungen für bestehende Unternehmen, wie z.B. ERFEGAU, Hugo Entsorgung, SMH Schrott- und Metallhandel, wurden erfolgreich verbessert und damit die Voraussetzungen für die erfolgreiche wirtschaftliche Tätigkeit der am Standort angesiedelten Unternehmen wesentlich begünstigt.

Mit der Stärkung der Unternehmen an dem Standort wurden gleichzeitig Arbeitsplätze gesichert und neu im Gebiet geschaffen. Die Vermarktungschancen der ungenutzten Grundstücke wurden deutlich erhöht.

Mit der Erneuerung der technischen Erschließung, der Gestaltung des Umfeldes sowie der besseren Flächenneuordnung wurden die Voraussetzungen für eine effektive Nutzung des Gebietes geschaffen.

Mit der umfangreichen Sanierung der Bausubstanz, Abriss und Neubau, der Nachnutzung von Gewerbebrachen sowie der Erneuerung und Gestaltung der Straßenräume konnten die städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel im Quartier überwiegend beseitigt werden.

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.

Insgesamt kam es zu einer Stärkung des Standortes innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt.

3.4 Kosten und Finanzierung

Im Sanierungszeitraum wurden 109.275,88 € an Städtebaufördermitteln für den Teilaufhebungsbereich Ladestraße bereitgestellt. Diese verteilen sich zu ca. 63 Prozent auf die Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Thüringen (68.472,21 €) und ca. 37 % auf die Landeshauptstadt Erfurt (40.803,67 €).

Gefördert wurden die Maßnahmen im Rahmen des Bund-Länder Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Außerdem wurde die Entwicklung des Gewerbestandorts Eugen-Richter-Str./ Am Heckerstieg als Maßnahme im Rahmen der Umsetzung des Operationellen Programms URBAN mit insgesamt 3.315.714,61 € unterstützt. Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Erfurt betrug hierbei 945.934,46 €.

Die Fördermittel wurden für Beratungsleistungen, Ordnungsmaßnahmen (z.B. Entkernung Ladestraße) sowie für die Beseitigung von Altlasten verwendet.

Vorhaben im SG Äußere Oststadt/ Teilentlassungsgebiet								
Kostenarten	BL SE Programm	Kosten	BL StU-A	Kosten	Gesamt	davon fallen auf das Gebiet Teilentlassung Ladestraße		
Vorbereitung	Fortschreibung Rahmenplan	81.650,00 €	Kofi Rahmenplan	58.782,86 €	140.432,86 €			
	Gutachten Anfangswerte ICE City Ost							
Grunderwerb	GE Heckerstieg 3		GE Lagune			77.452,90 €		
	GE Am ALten Nordhäuser Straße							
	GE Hallesche Straße							
	GE Blumenschmidtstraße	242.236,96 €		144.774,39 €	387.011,35 €			
Ordnungsmaßnahmen	Neugestaltung Leipziger Straße							
	Gehweg Greifswalder Straße	113.854,41 €			113.854,41 €			
Baumaßnahmen								
		0,00 €		0,00 €	0,00 €			
Sonstiges	Gutachterverfahren ICE City Ost							
	Vermessung Ladesstraße					31.822,98 €		
	Gutachten Dr. Schwenk Anfangswerte							
	Gutachten Nöske Schallerfläche	*104.130,78 €*		0,00 €	104.130,78 €			
Summe		541.872,15 €		203.557,25 €	745.429,40 €	109.275,88 €		
davon Finanzhilfen Bund/ Land		303.658,15 €		125.736,83 €	429.394,98 €	68.472,21 €		
davon Eigenmittel Stadt		238.214,00 €		77.820,42 €	316.034,42 €	40.803,67 €		
		Übersicht URBAN- Äußere Oststadt						
		Programm	Beschreibung	SG Äußere Oststadt		davon fallen auf das Gebiet Teilentlassung Ladestraße		
				DM	EUR	EUR		
		6.1.1.	Aktivierung wirtschaftlicher Tätigkeiten	5.708.020,00	2.918.464,28	2.918.464,28		
		6.2.1	Wohnungssanierung für Benachteiligte	0,00	0,00			
Ermittlung der Anteil prozentual nach Flächen:		6.2.2	Gewerberaum Behinderte	0,00	0,00			
		6.3.1	Integrataion Behinderte	0,00	0,00			
Fläche Teilentlassungsgebiet m²:	152.669	6.3.2	Bürgersicherheit	0,00	0,00			
Fläche Äußere Oststadt m²:	966.839	6.4.1	Grün	1.802.434,00	921.569,87			
		6.4.2	Lärm/Luft/Verkehr	0,00	0,00			
prozentualer Anteil TE:	15,8%	6.4.3	Altlasten/Beseitigungen	559.172,00	285.900,10	285.900,10		
		6.5.1	Bürgerinformation	0,00	0,00			
		6.5.2	Bürgerhausfunktion	322.018,00	164.645,19			
		6.5.3	Lehr-u.Freizeiteinrichtungen	5.660.107,00	2.893.966,76			
		6.6.1	Öffentlichkeitsarbeit	445.898,72	227.984,40	35.999,94	proz.Anteil laut Fläche	
		6.7.1	Technische HIlfe	933.295,69	477.186,51	75.350,28	proz.Anteil laut Fläche	
		Summe		15.430.945,41	7.889.717,11	3.315.714,61		
		davon Finanzhilfen URBAN		71,5%	5.638.873,42 €	2.369.780,15		
		Eigenleistung			2.250.843,69 €	945.934,46 €		
Gesamtinvestitionen	*Gebiet Teilentlassung äußere Oststadt ,Stand 30.06.2020*	*3.424.990,49*						
davon Finanzhilfen (URBAN; Bund,Land)		*2.438.252,36*						
davon Eigenmittel Stadt		*986.738,13*						

Tabelle 1: Verwendungsnachweis Fördermittel

Programm	Beschreibung	Ausgaben		SG innere Oststadt		SG Äußere Oststadt	
		DM	EUR	DM	EUR	DM	EUR
6.1.1.	Aktivierung wirtschaftlicher Tätigkeiten	5.708.020,00	2.918.464,28		0,00	5.708.020,00	2.918.464,28
6.2.1	Wohnungssanierung für Benachteiligte	492.730,00	251.928,85	492.730,00	251.928,85		0,00
6.2.2	Gewerberaum Behinderte	1.001.518,00	512.068,02	1.001.518,00	512.068,02		0,00
6.3.1	Integrataion Behinderte	2.268.296,00	1.159.761,33	2.268.296,00	1.159.761,33		0,00
6.3.2	Bürgersicherheit	1.648.398,00	842.812,51	1.648.398,00	842.812,51		0,00
6.4.1	Grün	8.745.436,00	4.471.470,42	6.943.002,00	3.549.900,55	1.802.434,00	921.569,87
6.4.2	Lärm/Luft/Verkehr	2.316.938,00	1.184.631,59	2.316.938,00	1.184.631,59		0,00
6.4.3	Altlasten/Beseitigungen	559.172,00	285.900,10		0,00	559.172,00	285.900,10
6.5.1	Bürgerinformation	1.036.778,00	530.096,17	1.036.778,00	530.096,17		0,00
6.5.2	Bürgerhausfunktion	3.332.336,00	1.703.796,34	3.010.318,00	1.539.151,15	322.018,00	164.645,19
6.5.3	Lehr-u.Freizeiteinrichtungen	5.660.107,00	2.893.966,76		0,00	5.660.107,00	2.893.966,76
6.6.1	Öffentlichkeitsarbeit	1.039.869,00	531.676,58	593.970,28	303.692,18	445.898,72	227.984,40
6.7.1	Technische HIlfe	2.176.515,00	1.112.834,45	1.243.219,31	635.647,94	933.295,69	477.186,51
Summe		35.986.113,00	**18.399.407,41**	20.555.167,59	**10.509.690,30**	15.430.945,41	**7.889.717,11**
davon Summe Finanzhilfen URBAN		25.719.697,32	**13.150.272,43**	14.691.019,53	**7.511.399,01**	11.028.677,79	**5.638.873,42**
davon Eigenmittel Stadt		10.266.415,68	**5.249.134,99**	5.864.148,06	**2.998.291,29**	4.402.267,62	**2.250.843,69**

Tabelle 2: Verwendungsnachweis Gemeinschaftsinitiative URBAN

4 Abschluss der Sanierung im Teilbereich

4.1 Begründung der Teilaufhebung

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 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.

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.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in dem Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Die Ziele hierzu sind über die in Punkt 5.3 genannten informellen und formellen Instrumente abgesichert.

4.2 Auswirkungen der Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung Sa KRV421 „Äußere Oststadt“ für das definierte Gebiet der Ladestraße sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar.

Gleichzeitig entfällt die sanierungsrechtliche 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 Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Belastung von Grundstücken,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung in diesem Teilgebiet:

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG und
- das (Sanierungs-) Vorkaufsrecht der Stadt beim Kauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen hat zum großen Teil bereits stattgefunden (vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge s. Punkt 3.2).

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung SA KRV 421 „Äußere Oststadt“ nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke in dem entsprechenden Teilbereich 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 in 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 den Teilaufhebungsbereich Ladestraße stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

Formelle Instrumente

- Bebauungsplan JOV 569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/ Schlachthofstraße" und
- Bebauungsplan JOV 592 "Eugen-Richter-Straße/Ladestraße"

4.4 Verlängerung der Sanierungssatzung SA KRV 421/ Teilbereich 2

In dem Sanierungsgebiet SA KRV 421 "Äußere Oststadt" südlich des Quartiers Ladestraße konnten die Maßnahmen der Städtebauförderung sowie des Operationellen Programms "URBA" zur Entwicklung und Aufwertung nur vereinzelt und räumlich begrenzt umgesetzt werden, sodass eine umfassende Entwicklung des Stadtteils und die damit verbundene Behebung der städtebaulichen Missstände in einem Großteil des Gebiets, und hier insbesondere auf den Brachflächen, nicht zur Realisierung gebracht werden konnte.

Seit der mit dem "Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt" eingeleiteten Umsteuerung und damit Neuausrichtung der Sanierungsziele im Jahr 2016 wurden mit den bislang erarbeiteten Konzepten, Studien, Gutachten und insbesondere mit der Umsetzung des Wohnquartiers "Alter Posthof" wichtige Grundlagen und Impulswirkungen für die weitere Entwicklung der gesamten Äußeren Oststadt geschaffen. 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. Für den Bereich südlich des Quartiers Ladestraße macht die Landeshauptstadt Erfurt von diesem Recht Gebrauch und verlängert die Sanierung bis 2030.

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.