

STADT ERFURT

Sanierungsgebiet "Innere Oststadt"

Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung Innere Oststadt im Teilbereich Hanseviertel (TAS 002)

	Seite
1 Anlass	5
2 Überblick - Sanierungsgebiet Innere Oststadt	7
2.1 Lage und Bedeutung des Gebietes zu Beginn der 1990er Jahre	7
2.2 Entwicklung des Sanierungsgebietes seit 1990 - Anlass der Sanierung	7
2.3 Situation vor der Sanierung - Missstände, Defizite, Potentiale	8
2.4 Ziele der Sanierung aus den städtebaulichen Planungen, Satzungen u.a. Festlegungen	10
2.5 Durchführung der Sanierung	14
3 Einordnung des Teilaufhebungsbereiches	16
3.1 Lage des Teilaufhebungsbereiches	16
3.2 Gebietsabgrenzung	17
3.3 Charakteristik und Besonderheiten zu Beginn der Sanierung	18
4 Stand der Sanierung im Teilbereich	26
4.1 Gebäudebestand / Bausubstanz	26
4.2 Infrastruktur und Nutzung	30
4.3 Öffentlicher Raum	32
4.4 Grün - und Freiflächen	34
4.5 Verkehr und Stellplatzsituation	39
4.6 Kosten und Finanzierung	42
5 Abschluss der Sanierung im Teilbereich	42
5.1 Begründung der Teilaufhebung	42
5.2 Auswirkungen der Teilaufhebung	42
5.3 Sicherung der Sanierungsziele in Zukunft	43

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände in einzelnen Teilen des Stadtgebietes 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, welcher Zielstellungen und zukünftige Entwicklungsperspektiven entwickeln sollte. Grundsätzlich unterschiedliche Problemlagen und Potentiale 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 Maßnahmebündel 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 Inneren und Äußeren Oststadt gesondert förmlich als Sanierungsgebiete festgesetzt. Während in der Äußeren Oststadt eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wurde und man sich aus diesem Grund für das sogenannte Vollverfahren entschied, stand bei der Behebung der städtebaulichen Missstände in der Inneren Oststadt die Verbesserung des Bestandes im Vordergrund. Als Zielstellung stand hier die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie später die funktionelle Stärkung (Infrastruktur, Versorgung, Grün- und Freiraum) klar im Vordergrund, so dass mit keiner erheblichen Gebietsumgestaltung zu rechnen war und das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) gewählt wurde.

Seit der Beschlußfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über einen Zeitraum von 19 Jahren in der Inneren Oststadt eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Im Jahre 2011 wurde im Rahmen einer Ergebnisanalyse der bis dahin erreichte Sanierungsstand im Sanierungsgebiet Innere Oststadt untersucht. Schon seinerzeit war absehbar, dass innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes die Sanierung für bestimmte Teile des Sanierungsgebietes abgeschlossen werden könnten.

Während in einem Großteil des Gebietes auch weiterhin in unterschiedlichem Umfang Sanierungsbedarf besteht, können für den beschlussgegenständlichen Teilbereich "Hanseviertel" die Sanierungsziele umfänglich als erreicht bewertet werden.

Das Baugesetzbuch sieht in § 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 Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Da für den Teilbereich "Hanseviertel" eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel weitestgehend erreicht ist, soll dieser Teilbereich nun vorzeitig 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.

2 Überblick - Sanierungsgebiet Innere Oststadt

2.1 Lage und Bedeutung des Gebietes zu Beginn der 1990er Jahre

Die Innere Oststadt war zu Beginn der 1990er Jahre ein vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes gründerzeitliches, dicht bebautes Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern, welches den wichtigsten Verbindungsraum zu den sich im Osten der Stadt neu entwickelnden Stadterweiterungen, dem Stadtteil Ringelberg mit seinen geplanten 7.000 Einwohnern, darstellte. Zugleich war die Innere Oststadt, eingezwängt zwischen Flutgraben und Stadtring im Westen und dem damals ungeordneten Gewerbegebiet der Äußeren Oststadt im Osten fußläufig nur an wenigen Stellen attraktiv mit der Innenstadt verbunden. Ein funktionierendes städtisches Hinterland gab es nicht. Daher hatte sich die Innere Oststadt tangential, entgegen der gesamtstädtischen Entwicklungsrichtung entwickelt und stellte zu Beginn der 1990er Jahre ein weitgehend isoliertes Stadtfeld dar

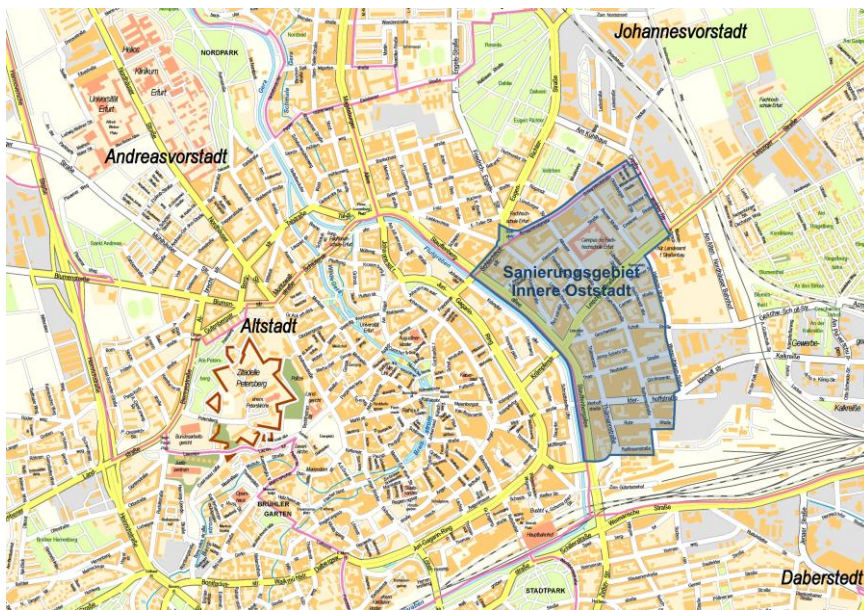


Abb. 1: Einordnung des Sanierungsgebietes "Innere Oststadt"

2.2 Entwicklung des Sanierungsgebietes seit 1990 - Anlass der Sanierung

Aufgrund zahlreicher und schwerwiegender städtebaulicher und sozialer Missstände im Gebiet der heutigen Krämpfervorstadt 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 Gesamtgebietes dargestellt wurden. Die städtebaulichen Missstände in der Inneren Oststadt erstreckten sich auf flächig ausgedehnte, massive Substanzmängel und hohe Leerstände in der z.T. gründerzeitlichen Bebauung, strukturelle Mängel, hohe soziale Probleme und einen ausgeprägten Mangel an Grün- und Freiflächen.

Von der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde nach § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen, da mit den Untersuchungen zum Städtebaulichen Rahmenplan Erfurt-Ost hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorlagen. So wurde auf Grundlage des Rahmenplanes Erfurt-Ost am 20.12.1995 die förmliche Festlegung der "Inneren Oststadt" als Sanierungsgebiet KRV 420 beschlossen. Die Satzung trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 19.10.1996 in Kraft. Die Durchführung der Sanierung erfolgt seitdem satzungsgemäß im "Vereinfachten Verfahren" nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB).

Von Anbeginn erfuhren die privaten Bauherren bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen durch die Sanierungsberatung eine große Unterstützung. Es erfolgte eine kontinuierliche Projektarbeit und Sanierungsberatung, die darauf abzielte, die beschlossenen Sanierungsziele zu erreichen.

Eine Fortschreibung des Rahmenplans wurde 1997 erarbeitet. Im Vergleich zu dem ersten Untersuchungs- und Bearbeitungsstand von 1993 wurden Statistiken und bis dahin gesammelte Erfahrungen ausgewertet. Zahlreiche private Sanierungsmaßnahmen waren zu diesem Zeitraum bereits abgeschlossen.

Parallel zu der Sanierungsmaßnahme wurde das Gebiet "Innere Oststadt" als Teil der Krämpfervorstadt aufgrund hoher sozialer und städtebaulicher Missstände 1995 in das Operationelle Programm "URBAN" der Europäischen Union aufgenommen. Im Rahmen dieses Programmes wurden im Zeitraum von 1994 bis 2001 insgesamt etwa 17 Mio. Euro zur Aufwertung der Krämpfervorstadt eingesetzt.

2.3 Situation vor der Sanierung - Missstände, Defizite und Potentiale

2.3.1 Soziale Missstände

Die sozialen Missstände in der Inneren Oststadt waren zu Beginn der 1990er Jahre im Vergleich zu anderen Stadtteilen als schwerwiegender und konzentriert auftretender einzustufen. Der Anteil sozial auffälliger Familien war im Vergleich zu anderen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch. Einkommensschwache Gruppen und durch Arbeitslosigkeit Betroffene waren stark vertreten. Hinzu kam der Veränderungsdruck, welcher durch die Gebäudemodernisierungen entstand und zunehmend zu sozialen Spannungen führte.

Dem gegenüber standen hohe Wohnungsleerstände (über 10 %) und unzumutbare Restnutzungen in unsanierten Gebäuden, welche wiederum zu Konflikten führten.

Das Fehlen von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, deren Anteil in dem Stadtteil überdurchschnittlich hoch war, sowie von sozialen Betreuungs- und Beratungseinrichtungen verschärfte diese Gesamtsituation zudem noch.

2.3.2 Strukturelle und städtebauliche Missstände

Die Anbindung der Inneren Oststadt an die Kernstadt durch den ÖPNV und ein entsprechendes Fuß- und Radwegenetz war unzureichend ausgebildet.

Die überproportionale Belastung durch den zunehmenden Durchgangs- und Schleichverkehr führte zu erheblichen Einschränkungen in der Benutzbarkeit des öffentlichen Raumes und seiner Aufenthaltsqualität. Insbesondere an der Leipziger Straße war die Wohnqualität aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens stark beeinträchtigt. Hinzu kam die einhergehende Lärm- und Abgasbelastung. Im Gebiet herrschte ein hohes Parkraumdefizit.

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung und der überwiegend stark versiegelten Höfe bestand ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Freiräumen. Vor allem im Hinblick auf den hohen Kinderanteil wies das Gebiet im Vergleich zu anderen Stadtteilen ein erhebliches Defizit an Grün-, Spiel- und Sportflächen auf. Die wenigen öffentlichen Plätze und Grünbereiche an den hierfür vorgesehenen

räumlichen Aufweitungen der gründerzeitlichen Blockstruktur waren nicht gestaltet und wurden z.T. zweckentfremdet und beispielsweise als Parkplätze genutzt.

Die bis 1989 an den Gebäuden nur sehr begrenzt durchgeführten substanzerhaltenden Maßnahmen führten insbesondere an der tragenden Substanz zu massiven Mängeln. Zudem war bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit unzureichend behobenen Kriegsbeschädigungen zu rechnen.

Bei dem schlechten Ausstattungsgrad der Wohnungen (Ofenheizung, Außentoilette, kein Bad,) und der zum Teil sehr veralteten technischen Infrastruktur (Leitungssysteme der Netze und Gebäude) war durch die ökonomisch bedingte geringe Sanierungstätigkeit ein hoher Sanierungsrückstand entstanden. Ein hoher Anteil der Wohnungen war von Leerstand betroffen.

Die zum großen Teil ungeklärten Eigentumsverhältnisse verhinderten die Instandsetzung, Modernisierung und Nutzungsreaktivierung einer Vielzahl an Gebäuden. Mit Verzögerungen und Rechtsproblemen war auch zukünftig zu rechnen.

2.3.3 Potentiale und einhergehende Problemfelder

Das Stadtbild der Inneren Oststadt ist überwiegend durch die Gründerzeit, die 1920er und 1930er sowie die 1950er und 1960er Jahre geprägt. Das intakte Raumgefüge verfügte zu Beginn der Sanierung über eine hohes Potential an Stadtraum- und Stadtbildqualitäten. Der öffentliche Raum war klar zониert und, mit wenigen Ausnahmen im Süden (Raiffeisen-, Ruhr-, Iderhoffstraße), großzügig durch Vorgärten gegliedert. Vereinzelt eingefügte industrielle Architekturen bildeten markante Merkzeichen und lockerten die ansonsten streng gehaltene Blockrandbebauung auf. Die Gebäudefassaden der Gründerzeit waren in ihrer individuellen Gestaltung mit z.T. reicher Dekoration überliefert.

Das vorhandene hohe Potential an Stadtraum- und Stadtbildqualität schien durch die vordringlich investive Bautätigkeit in Gefahr zu geraten: Eigentümer, die in der Regel nicht im Gebiet wohnten, beabsichtigen mit 'Billigsanierungen' vor allem eine hohe wirtschaftliche Ausnutzung ihrer Gebäude. Durch solche minder qualitätvollen Modernisierungen drohten Eigenart, Charakter und Identität der Inneren Oststadt als wichtiges Entwicklungspotential verloren zu gehen.

Charakteristisch war die in Ansätzen vorhandene Durchmischung des Wohnquartiers mit anderen Nutzungen: Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung - ein spezifischer und positiv weiter zu entwickelnder Charakter, welcher zur Stärkung des Stadtteils und zur Förderung seiner urbanen, lebendigen Vielfalt verhelfen konnte.

Eine besondere Bedeutung kam hierbei den überlieferten Betrieben mit ihren großflächigen Architekturen und Arealen (Malzfabrik, ehemalige Lampenfabrik Stübgen & Co. u.a.) zu. Innenstadtnah, gut erschlossen und verkehrlich gut angebunden boten sie außerordentliche Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von größeren Unternehmen, Institutionen bzw. gewerblich-dienstleistenden Firmen und somit eine Chance für die Innere Oststadt gesamtstädtisch bedeutsame Funktionen zu übernehmen.

Eine erste bedeutsame Ansiedlung in diesem Zusammenhang war die Gründung der Fachhochschule Erfurt im Oktober 1991 in der Altonaer Straße auf dem Gelände der ehemaligen FEIMA. Diese Entwicklung hatte wesentliche strukturelle Auswirkungen auf das Gebiet, welche es in der Sanierung zu beachten galt.

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

Wesentliche Sanierungsziele für die Entwicklung der Inneren Oststadt Erfurts wurden mit dem städtebaulichen 'Rahmenplan Erfurt Ost' EFN117 entwickelt. Die beiden nördlich gelegenen Quartiere Schlachthofstraße/ Bremer Straße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße wurden aufgrund funktionaler und städtebaulicher Verflechtungen sowie planerischer Erwägungen im Zuge des 'Rahmenplans Schlachthofstraße/ Eugen-Richter-Straße' EFN052 betrachtet und begründen hieraus ihre Sanierungsziele.

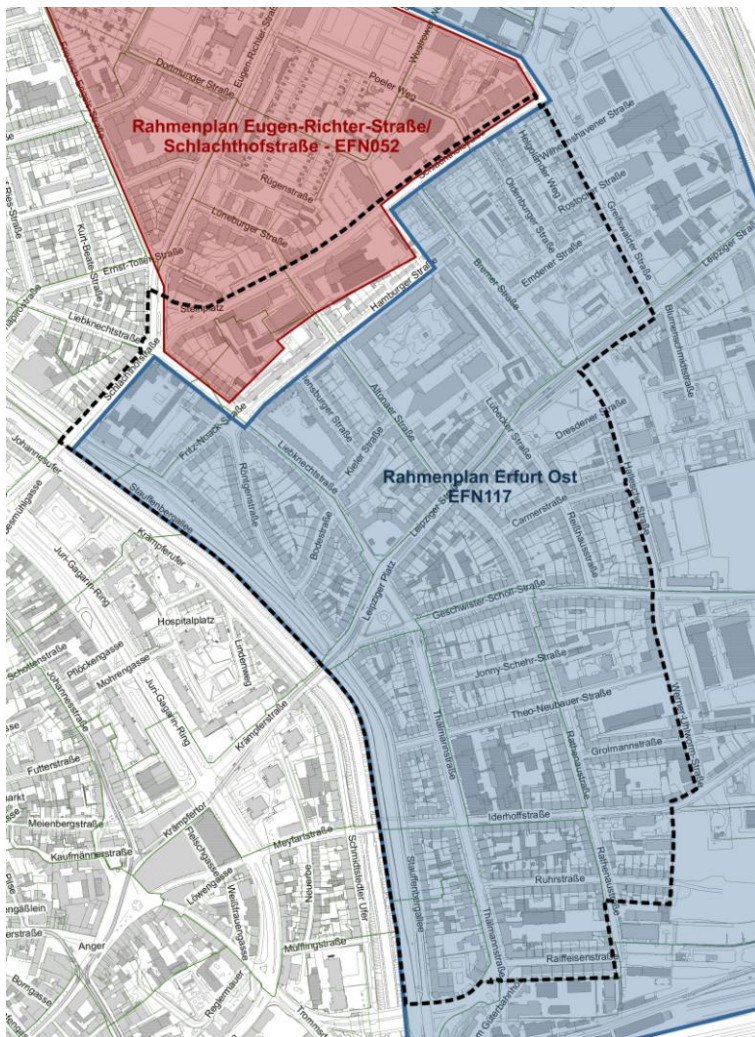


Abb. 2: Gültige Rahmenpläne im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt"

Eine Konkretisierung der Sanierungsziele des Rahmenplans 'Schlachthofstraße/ Eugen-Richter-Straße' wurde mit der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplans 'Eugen-Richter-Straße/ Bremerstraße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße' JOV573 durch den Stadtrat beschlossen. Die Vorgartensatzung der Stadt Erfurt detailliert die Zielsetzungen in diesem Sachbereich.

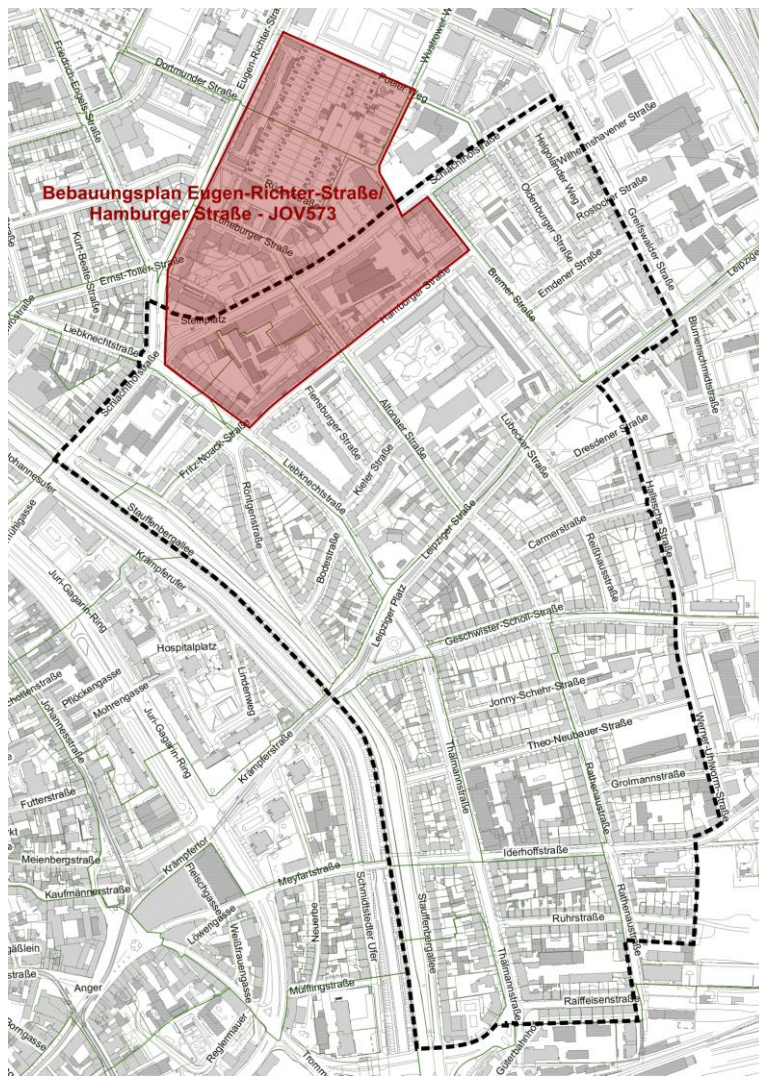


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt"

Nachfolgend sind die Zielsetzungen zusammenfassend den konkreten städtebaulichen Planungen und Satzungen zugeordnet.

a) Rahmenplan Erfurt Ost - EFN117

- Beschluss: 16.02.1994
- Bekanntmachung: 11.03.1994
- Planungsziel:

Die „Innere Oststadt“ soll sich zum eigenständigen Stadtteil östlich der Innenstadt entwickeln. Sie wird als urbaner Wohnstandort funktionsfähiger, ihr gründerzeitlicher Charakter wird erhalten und gestärkt.

- Nutzung

Wohnbebauung und Wohnumfeld werden verbessert. Der Charakter des Gebietes wird erhalten. Die Nutzungsstruktur entspricht in den vorwiegend wohnlich genutzten Blöcken einem besonderen Wohngebiet.

- Wohnnutzung

Die Wohnungen sind so zu gestalten, dass das familiengerechte Wohnen und die Sozialstruktur im Gebiet verbessert werden. Wohnungen müssen mindestens dem Stand des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

- Wohnraumumwandlung

Die durch den Rahmenplan exakt begrenzte Zulassung von Wohnraumumwandlungen für gewerbliche Nutzung ermöglicht die wirtschaftliche Sanierung von Mehrfamilienhäusern. Wohnraumumwandlungen sind in geeigneter Weise zu kompensieren. Bei Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken ist nachzuweisen, dass die Störwirkung auf die umliegende Wohnbebauung das für besondere Wohngebiete zulässige Maß nicht überschreitet.

- Handelseinrichtungen

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

- Gewerbliche Nutzungen

Störende Nutzungen im Gebiet sind zu vermeiden bzw. schrittweise auszulagern. Nichtstörende Gewerbebetriebe sind zu erhalten und zu stärken. Erweiterungen und Umstrukturierungen sind im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit zu prüfen. Der Erhalt und das Schaffen von Arbeitsplätzen in Wohnungsnähe, insbesondere im tertiären Sektor, besitzt Priorität. Die Durchmischung verträglicher Nutzungen wird angestrebt.

- Fachhochschule

Die Fachhochschule ist am Standort Altonaer Straße 25 und 25 a zu entwickeln und steigert die Attraktivität des Gebietes.

- Bausubstanz

Die vorhandene Wohnbausubstanz ist instand zu setzen. Die Instandsetzung folgt den Maßstäben des sozialen Wohnungsbaus und dem Stand der Technik. Die Gestaltung ist auf die Entstehungszeit der Gebäude abzustimmen. Die städtebauliche und architektonische Maßstäblichkeit ist zu wahren.

- Straßenraum

Die gestalterischen Grundsätze des jeweiligen Straßenraums und Straßentyps sind einzuhalten bzw. aufzunehmen. Zwerchhäuser, Erker und Balkone müssen, soweit zulässig, der Maßstäblichkeit und Typik des Gebäudes entsprechen. Neubauten sollen modern, mit den bautechnischen Mitteln der heutigen Zeit errichtet werden und auf die übergeordnete Struktur und Typik des Gebietes Bezug nehmen.

- Stadtbild, Grün- und Freiflächen

Die geschlossenen Blöcke der Wohnbebauung prägen das Bild des Stadtteils. Sie sind der Struktur entsprechend weiter zu entwickeln oder zu ergänzen. In den Blöcken befindliche Schlüsselgrundstücke sind zur Entwicklung des positiven städtebaulichen und Nutzungspotenzials zu nutzen. Das Grün- und Freiraumangebot im Gebiet wird nach Möglichkeit vergrößert. Die Begrünung halböffentlicher Bereiche sowie straßenbegleitendes Großgrün und die Begrünung von Plätzen werden besonders geschützt und zur Verbesserung des Kleinklimas ergänzt und erweitert.

- Vorgärten

Im Wohngebiet vorhandene Vorgärten mit ihren gebietstypischen Einfriedungen sind zu erhalten, ehemals vorhandene Vorgärten angemessen wieder herzurichten, zu begrünen und mit neu herzustellenden Einfriedungen zu versehen, die dem Gebietscharakter entsprechen. Die Umnutzung der Vorgärten für ruhenden Verkehr oder zur Ausbildung einer befestigten Fläche, z. B. im Vorfeld von Geschäften, ist unzulässig. Bei Gaststätten können für Freisitze Ausnahmen gestattet werden.

- Innenhöfe

Der Grünbestand in den Blöcken ist zu erhalten und gezielt zu entwickeln. Mindestens 30 % der Quartiersfläche sind als wohnungsnaher Freiraum herzurichten, zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden.

- Verkehr

Der Verkehr im Gebiet wird flächig beruhigt. Dabei ist die charakteristische Ausformung des Straßenprofils zu erhalten.

- **Fließender Verkehr**

Übergeordneten Durchgangsverkehr haben im Gebiet auf Dauer nur die Leipziger Straße, die Schlachthofstraße und die Stauffenbergallee. Der Straßenzug Thälmannstraße/Liebknechtstraße übernimmt innergebietsliche Verteilerfunktion. Alle anderen Verkehrsbeziehungen sind, unterstützt durch stadtplanerische Maßnahmen, so zu gestalten, dass das Verkehrsaufkommen minimiert wird. Benutzungsfreundlichkeit und Attraktivität von wichtigen Fußgänger- und Fahrradverbindungen werden unter Berücksichtigung der charakteristischen Gestaltung des Straßenraums im Gebiet gezielt aufgewertet.

- **Ruhender Verkehr**

Die nachzuweisenden Stellplätze sind im Gebiet zu schaffen. Bei der Herstellung oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen für gewerbliche Zwecke oder die Einrichtung von Wohnungen einschließlich Dachgeschossausbauten ist der durch die Maßnahme im Vergleich verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr nachzuweisen und auf eigenem Grundstück abzudecken. Ist die Abdeckung nicht möglich, kann die Ablösung entsprechend Ablösesatzung oder im begründeten Einzelfall eine kostendeckende Beteiligung an der Herstellung von Gemeinschaftsanlagen verlangt werden. Die Umnutzung von Vorgärten zu Stellplätzen ist unzulässig (siehe 3.1.). Größere Parkierungsanlagen sind am Rand der Wohnbebauung zu errichten, eine möglichst große Anzahl von kleineren Parkierungsanlagen dagegen im Gebiet selbst.

- **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.

b) Rahmenplan Eugen-Richter-Straße/ Schlachthofstraße - EFN052

- Beschluss:	28.10.1992
- Bekanntmachung:	09.12.1992
- Planungsziel:	

Die im Rahmenplan formulierten Ziele werden nachfolgend auszugsweise für die im Sanierungsgebiet Innere Oststadt liegenden beiden Quartiere Schlachthofstraße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße dargestellt.

- **Funktionelle Neuordnung/ Quartierbildung**
 - Gewerbliche Umstrukturierung durch Neuordnung der Bebauung im Bereich Schlachthofstraße
 - Einordnung gebietsverträglicher Nutzungen, wie Büro, Verwaltung, Verkauf in Form 2- bis 3-geschossiger Glas-Stahlarchitektur
 - Abbau der Nutzungskonflikte durch Auslagerung des Gewerbes aus dem Quartierhof und Erweiterung des wohnungsnahen Grünbereichs
- **Baulich-strukturelle Entwicklung**
 - Erhalt Wohnungsbau Hamburger Straße und sonstiger erhaltenswerter Gebäude insbes. bezüglich der Instandsetzung von Fassaden, Dachdeckung, Dachentwässerung, Heizungsumstellung, bautechnischer Mängelbeseitigung durch Integration in die Förderprogramme von Bund, Land und Stadt
 - Schaffung neuer baulicher Strukturen an der Schlachthofstraße
 - Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz
- **Grünordnung**
 - Sicherung, Wiederherstellung und Entwicklung vorhandener Grünstrukturen (Straßenbegleitgrün, Vorgärten, Hofbegrünung)
 - Gestaltung des Stadtbildes

- Sicherung, Revitalisierung und Entwicklung wohnungsnaher zusammenhängender Freiräume
- Sicherung und Entwicklung einer intensiveren Hofbegrünung und damit Verbesserung der Lebensbedingungen der Anwohner
- Immissionsschutz und Altlastensanierung
 - Zurückdrängung des Hausbrandes mit Einzelfeuerungsanlagen auf Basis fester Brennstoffe
 - Verbesserung der Verkehrsorganisation
 - Berücksichtigung der Altlastenverdachtsmomente

c) Bebauungsplan Eugen-Richter-Str./ Bremer Str./ Hamburger Str./ Liebknechtstr. - JOV573

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 17.09.2010
- Beschluss Satzung: 13.03.2014
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 16.05.2014
- Planungsziel:
 - Bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben;
 - Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktionen und der Grünstruktur
 - Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan
 - Sicherung von Raumkanten durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen

d) Satzung zur Gestaltung von Vorgärten in Gebieten gründerzeitlicher Prägung der Landeshauptstadt Erfurt (Vorgartensatzung)

- Beschluss Satzung: 08.12.1998
- Bekanntmachung: 29.01.1999
- Planungsziel:

Die Satzung regelt die Gestaltung von Vorgärten in überwiegend gründerzeitlich geprägten Gebieten und Wohnbaugebieten der 1920 und 1930er Jahre in der Landeshauptstadt Erfurt. Ziel ist die Erhaltung der in diesen Gebieten typischen, ziergärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen Straße/ Gehweg und straßenseitiger Gebäudefront als wesentlicher Teil des zu bewahrenden Straßenbildes.

e) Denkmalschutz

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

Denkmalensemble - Kennzeichnendes Straßen- und Platzbild:

- Bremer Straße 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (Wohnanlage)
- Schlachthofstraße 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 (Wohnanlage)

2.5 Durchführung der Sanierung

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

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans wurde ein externes Büro beauftragt. Eine Konkretisierung der Sanierungsziele erfolgte ausschließlich im Rahmen des unter Punkt '2.4 Ziel der Sanierung' genannten einfachen Bebauungsplans 'Eugen-Richter-Straße/ Bremerstraße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße' JOV573', welcher in seiner Eingrenzung lediglich zwei nördlich gelegene Quartiere einbindet. Darüber hinaus untersetzen die Festlegungen der Vorgartensatzung und des Denkmalschutzes die Sanierungsziele.

Begleitet und betreut wurden die Sanierungsmaßnahmen durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Erfurt. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden stimmten sich die einzelnen Fachämter und -bereiche zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab. Private Bauherren und Investoren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und Fördermodalitäten aufgeklärt.

Vor Ort wurde im Rahmen des Operationellen Programm URBAN die Sanierung ebenfalls durch fachlichen Rat unterstützt. Ein Stadteilbüro für Bürgerinformation und Beratung wurde im Gebiet eingerichtet und von den Betroffenen als Anlauf- und Beratungsstelle sehr gut angenommen.

Zur Bindung der Bewohner an ihr näheres Wohnumfeld und zur breiten Eigentumsbildung sollte in der Inneren Oststadt die Privatisierung von Wohngebäuden voran getrieben werden. Bei der Sanierung wurde aus diesem Grund darauf geachtet, dass Mietern und natürlichen Personen Vorrang und Unterstützung zukam.

Die Modernisierung der Wohnbebauung sollte sozial verträglich vorbereitet und durchgeführt werden. Bei der Sanierung und weiteren Entwicklung sollten strukturelle Auswirkungen durch die im Gebiet im Aufbau befindliche Fachhochschule Erfurt berücksichtigt und die Entwicklung des studentischen Wohnens im Gebiet besonders gefördert werden.

3 Einordnung des Teilaufhebungsbereiches

3.1 Lage des Teilaufhebungsbereiches

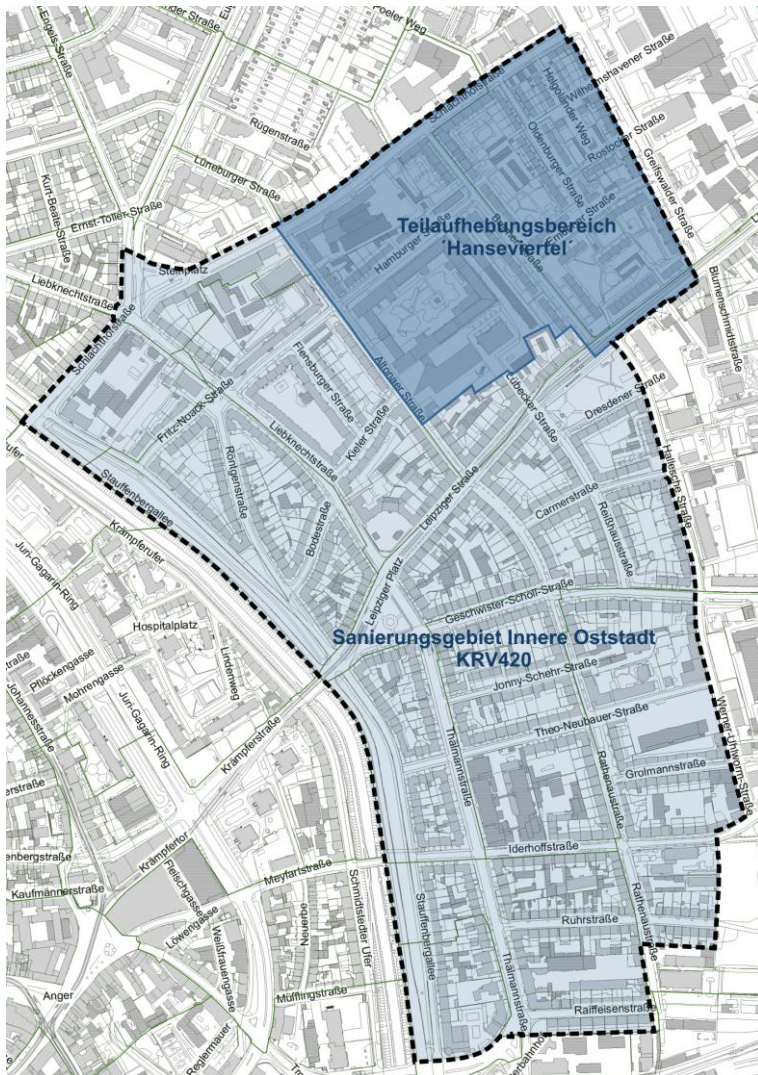


Abb. 4: Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" mit Teilaufhebungsbereich Hanseviertel

Der für die Entlassung aus der Sanierung vorgesehene Teilbereich hat eine Größe von etwa 18,6 ha und umfasst folgendes Areal:

- im Nordosten
 - vorgegeben durch die Grenze des Sanierungsgebietes
 - entspricht der Westseite der Greifswalder Straße (Gebäudekante), westliche Grenze Flurstück 1/3, Flur 51, mit Verlängerung über die Leipziger Straße bis zu den Vorgärten
- im Südosten
 - vorgegeben durch die Grenze des Sanierungsgebietes bis zum Hanseplatz, südliche Grenze Flurstück 40/4, Flur 43 bis zur
 - Verlängerung der westlichen Grenze der Bremer Straße (Gebäudekante) über die Leipziger Straße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 335/11, Flur 42
 - südliche Grenze des Flurstücks 335/11, Flur 42
 - östliche, nördliche und westliche Seite des Flurstücks 12/3, Flur 42
 - westliche Seite des Flurstücks 12/2, Flur 42
 - südliche und westliche Seite des Flurstücks 6/8, Flur 42
 - südliche Seite der Flurstücke 14/16 und 14/3, beide Flur 42, mit Verlängerung über die Altonaer

Straße bis zur Westseite der Altonaer Straße, westliche Grenze Flurstück 4/5, Flur 38

- im Südwesten
- begrenzt durch die Westseite der Altonaer Straße, westliche Grenze der Flurstück 4/5, Flur 38 und 38/1, Flur 39 mit Verlängerung über die Schlachthofstraße bis zur Nordgrenze der Schlachthofstraße, nördliche Grenze Flurstück 23/6, Flur 42

sowie

- im Nordwesten
- begrenzt durch die Nordseite der Schlachthofstraße, nördliche Grenze der Flurstück 23/6, Flur 42 und 32/6, Flur 51, alle Gemarkung Erfurt Mitte.

3.2 Gebietsabgrenzung

Bereits in den Jahren 2007 und 2012 wurde die Entlassung eines Teilbereiches des Hanseviertels aus dem Sanierungsgebiet Innere Oststadt geprüft. Aufgrund umfassender Untersuchungen kam man jedoch zu dem Schluss, den Status des Sanierungsgebietes aufrecht zu erhalten, um einerseits die steuerlichen Vergünstigungen nach §§ 7 h, 10 f oder 11 a Einkommensteuergesetz für erforderliche Maßnahmen der Eigentümer auch weiterhin sicherzustellen, andererseits sollte die Möglichkeit der Förderung und damit Unterstützung notwendiger städtebaulicher Maßnahmen für einzelne, noch bestehende Sanierungsrückstände weiterhin gewährleistet werden.

Den Abgrenzungen hierbei gingen jeweils eingehende Untersuchungen voraus, so dass der jeweils aktuelle Entwicklungsstand, bezüglich privater und öffentlicher Sanierungsmaßnahmen, Nutzungsänderungen etc. Berücksichtigung fand und in Folge dessen die Abgrenzungen geringfügig voneinander abwichen.

Die Festlegung des nun angestrebten Aufhebungsbereiches orientiert sich an dem derzeitigen Entwicklungsstand. Die umfassenden 2011/2012 durchgeführten Untersuchungen wurden berücksichtigt und durch Recherche, Überprüfung und Inaugenscheinnahme im Oktober 2014 aktualisiert.

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.

Grundsätzlich verbleiben diejenigen Quartiere, Gebäude, Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet, in denen nach wie vor Sanierungsmaßnahmen notwendig sind um die städtebaulichen und funktionalen Missstände zu beheben. Hier soll der Anreiz insbesondere für private Maßnahmen über Förderprogramme und steuerliche Abschreibung auch weiterhin bestehen bleiben.

Überdies finden aktuelle Planungsabsichten Berücksichtigung, insbesondere wenn Auswirkungen auf bereits sanierte Bereiche zu erwarten sind bzw. diese Schlüsselstellungen in Sanierungskonzepten darstellen. In diesem Fall verbleiben auch solche Bereiche im Sanierungsgebiet (Beispiel Hanseplatz siehe unten).

Nachfolgende Überlegungen wurden bei der Entscheidung über Verbleib im Sanierungsgebiet bzw. Entlassung in den entsprechenden Bereichen zugrunde gelegt.

- Hanseplatz
Der gesamte Platz wurde im Zuge des Baus der Tiefgarage neu gestaltet und aufgewertet. Die städtebaulichen Missstände wurden damit behoben.

Der Hanseplatz verbleibt dennoch im Sanierungsgebiet, da er für die Entwicklung der Äußeren Oststadt, insbesondere deren Erschließung, möglicherweise ein Schlüsselgrundstück darstellt, ggf. notwendige bauliche Maßnahmen eingeschlossen.

- Ecke Leipziger / Altonaer Straße :

An der gründerzeitlichen Quartiersecke wurden an der Bausubstanz zahlreiche Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung durchgeführt, so dass momentan die Notwendigkeit der Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen diesbezüglich nicht gegeben ist.

Erhebliche Mängel liegen jedoch im Quartiersinneren vor. Die für die Gründerzeit typische Hofstruktur ist hier von einem sehr hohen Überbauungsgrad gekennzeichnet, so dass notwendige Freiflächen nicht verfügbar sind. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen schaffen zu können, als auch eine Aufwertung der städtebaulichen Struktur zu erreichen, ist die Entsiegelung und Gestaltung der Innenhöfe sowie die Sicherung vor weiterer Überbauung bei anstehenden Maßnahmen unbedingt abzusichern. Dies ist unter den gegebenen Umständen und durch Nichtvorhandensein eines Bebauungsplans nur über das Sanierungsrecht möglich. Aus diesem Grund ist ein Verbleib im Sanierungsgebiet sinnvoll.

3.3 Charakteristik und Situation zu Beginn der Sanierung

Das Teilgebiet wies zu Beginn der Sanierung im Vergleich zum übrigen Sanierungsgebiet keine besonderen Problemlagen wie etwa größere Gewerbebrachen auf und war insbesondere durch eine durchmischte Wohnfunktion gekennzeichnet.

Ein großer Teil der Fläche wurde von der am 1. Oktober 1991 gegründeten Fachhochschule in Anspruch genommen. Auf dem Gelände der ehemaligen Feinmechanischen Werke GmbH, kurz FEIMA, entstand hier der Campus der Fachhochschule.

Das Gebiet grenzte nördlich an den gründerzeitlichen Gürtel bzw. war Bestandteil desselben. Nach Norden und Osten schlossen sich gewerbliche Nutzungen an, die zu Beginn der 1990er Jahre einem beträchtlichen Umbruch ausgesetzt waren und die in Folge neu organisiert und strukturiert werden mussten. Ein Großteil der Flächen fiel brach und entwickelte sich so zu einem städtebaulichem Missstand mit hohem Sanierungsbedarf.

Das Teilgebiet stellte insofern ein Bindeglied zwischen diesen städtischen Randbereichen und der Kernstadt (Lage nahe dem äußeren Stadtring und Leipziger Straße - Entwicklungsachse) dar.

Funktional-bauliche Situation

Das zu entlassene Teilgebiet 'Hanseviertel' verfügte über eine differenzierte Bau und Funktionsstruktur, aus welcher ein ganz individuelles räumliches und funktionales Entwicklungspotential resultierte und welches dem Teilgebiet die Chance bot, zukünftig verschiedene Aufgabenbereiche sowohl innerhalb der Inneren Oststadt als auch auf der Ebene der Gesamtstadt wahrnehmen zu können.

Die überwiegende Prägung des Gebietes durch die Wohnfunktion wurde durch die stellenweise Unterlagerung mit Gewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoß sowie einzelne Betriebe und Einrichtungen aufgelockert und gut durchmischt.

Der Wohnstandort 'Hanseviertel' ließ sich baulich aufgrund der verschiedenen historischen Bezüge und konzeptionellen Ansätze drei Kategorien zuordnen, welche im Gebiet unterschiedlich stark vertreten waren:

- die unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlagen der 1920er/ 1930er Jahre in der Bremer /

Ecke Schlachthofstraße

- die Wohnbebauung der 1950er Jahre im Quartier Schlachthofstraße - Greifswalder Straße - Emdener Straße - Bremer Straße mit der Zeilenbebauung, den großzügigen gemeinsam nutzbaren Grünbereichen und den Garagenanlagen
- die Wohnanlage der 1960er Jahre an der Leipziger Straße zwischen Bremer und Greifswalder Straße.

Aus diesen ungleichen Bauquartieren und den verschiedenen Eigentumsverhältnissen - Wohnungsbaugenossenschaft Erfurt e.G., Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt sowie zahlreiche Privateigentümer - resultierten zu Beginn der Sanierung unterschiedliche Problemfelder, Anforderungen, Zielstellungen und Vorgehensweisen (Leerstand, Wohnraumausstattung, Freiraumverfügbarkeit und -qualitäten, Stellplatzsituation und -potentiale etc.), die es bei der Wahl der Sanierungsmaßnahmen zu beachten galt.



Abb. 5: Wohnhaus Leipziger Straße



Abb. 6: Wohnhaus Oldenburger Straße



Abb. 7: Wohnhaus Bremer Straße



Abb. 8: Wohnquartier Rostocker Straße



Abb. 9: Oldenburger Straße



Abb. 10: Wilhelmshavener Straße



Abb. 11: Denkmalgeschützte Wohnbebauung in der Schlachthofstraße



Abb. 12: Denkmalgeschützte Wohnanlage in der Bremer Straße

Der Arbeits- und Bildungsstandort Hanseviertel wurde in erster Linie durch den Campus der Fachhochschule geprägt, welcher seit 1991 ein ca. 4 ha großes Areal belegte und an diesem Standort von Beginn an als Hauptsitz der Fachhochschule mit zentralen Funktionen diente.

Die stadtstrukturelle und gestalterische Integration dieses Brennpunktes erforderte die Ausbildung notwendiger infrastruktureller und erschließungsseitiger Anbindungen mit hohem gestalterischen Anspruch, um sowohl der Aufgabe der hochfrequentierten Einrichtung als auch dem Repräsentationswillen gerecht zu werden. Zudem musste ein günstiges Wohnraumangebot für die StudentInnen geschaffen werden.



Abb. 13, 14: Fachhochschule Erfurt - Neubau Hörsaal- und Laborgebäude im Jahr 2007



Abb. 15, 16: Hamburger Straße, Nebengebäude der Fachhochschule Erfurt, 2007

An der Schlachthofstraße befand sich ein Autohaus mittlerer Frequentierung. Es gab verschiedene kleinere Dienstleistungsunternehmen sowie einen Bäcker. Geprägt war das Gebiet folglich von einer Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Studieren.



Abb. 17: Gewerbestrukturen Schlachthofstraße, 2007



Abb. 18: Autohaus Schlachthofstraße, 2007



Abb. 19: Bäckerei und Büro Schlachthofstraße/
Ecke Bremer Straße, 2007



Abb. 20: Private Dienstleistungsunternehmen
Hamburger Straße

Die Innenhofbereiche der Wohnquartiere wiesen ein relativ ruhiges Wohnklima auf. Im Bereich Schlachthofstraße/ Emdener Straße waren Garagenanlagen im Quartiersinnern eingeordnet.



Abb. 21, 22: Innenhof Wohnquartier Emdener-/ Leipziger Straße





Abb. 23, 24: Innenhöfe Schlachthofstraße



Abb. 25: Garagenanlage Bremerstraße



Abb. 26: Garagenanlage Rostocker Straße

Verkehrliche Situation

Haupterschließungsstraßen waren die stark befahrene Leipziger, die Greifswalder und die Schlachthofstraße. In den verbleibenden Straßenzügen dominierte lediglich Anliegerverkehr bzw. Quell-/ Zielverkehr der Fachhochschule.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung war die Verbesserung der Anbindung des Gebietes durch Ausbau der Stadtbahn dringend notwendig. Hier bot sich die Führung über die Leipziger Straße und die Weiterführung zum Ringelberg an.

Die Stellplatzsituation im Gebiet war unbefriedigend. Das Anwohnerparken erfolgt i. d. R. in den einzelnen Straßen in Längs- und teilweise in Querausrichtung. In den Quartiersinnenbereichen sowie an Schlachthof- und Emdener Straße waren mehrere Garagenzeilen eingeordnet. Das Areal der Fachhochschule verfügte über gesonderte Stellflächen an der Hamburger Straße.



Abb. 27, 28: Tangierende Haupterschließung Leipziger Straße mit Stadtbahnanschluss, 2007



Abb. 29, 30: Tangierende Haupteerschließung Schlachthofstraße mit Parkplätzen in Längsaufstellung



Abb. 31: Anwohnerparken Bremerstraße



Abb. 32: Anwohnerparken Schlachthofstraße



Abb. 33: Anwohnerparken Hof Schlachthofstraße



Abb. 34: Garagenanlage Ecke Schlachthof-/ Oldenburger Straße



Abb. 35: Altonaer Straße - Parkplatznutzung durch Anwohner und Mitarbeiter der FH Erfurt



Abb. 36: Hamburger Straße - Stellplätze der Fachhochschule

Grün-/ Freiraumsituation

Der Grünbestand entsprach dem Entstehungsalter der Wohnbebauung. Insbesondere die Quartiere zwischen Leipziger -, Schlachthof-, Bremer - und Greifswalstraße zeichneten sich durch einen flächenmäßig hohen Durchgrünungsgrad mit gewachsenem Großbaumbestand aus. Einschränkend bzw. störend wirkten hier die Garagenanlagen. Greifswalder, Bremer und Hamburger Straße wiesen intaktes Straßenbegleitgrün auf. Zahlreiche Vorgärten prägten das Straßenbild. Im Gebiet befanden sich keine öffentlichen Spielplätze.

In einigen Innenhofbereichen befanden sich kleinere Spielplätze für Kleinkinder und Sitzgruppen unterschiedlicher Qualität, die nicht immer öffentlich nutzbar waren, da sich ihre Zugänglichkeit auf die Mieter der jeweiligen Wohnungsgesellschaft beschränkte.



Abb. 37, 38: Innenhof Schlachthofstraße - Gemeinschaftliche wohnungsnahe Grünflächen mit gewachsenem, hohem Durchgrünungsgrad und Großbaumbestand



Abb. 39: Privat gestalteter Innenhofbereich Emdener Straße



Abb. 40: Abgetrennter privater Freiraum



Abb. 41: Bremer Straße - großzügiger Straßenraum mit Straßenbegleitgrün und Grünflächen



Abb. 42: Helgoländer Weg - Tiefe Vorgärten mit untypischer Gestaltung mit Koniferen



Abb. 43, 44: Oldenburger Straße - Vorgärten mit gewachsenem Grünbestand



Abb. 45: Oldenburger Straße - Vorgärten



Abb. 46: Leipziger Straße - Eingangsbereich



Abb. 47: Altonaer Straße - Großbaumbestand



Abb. 48: Schlachthofstraße - Baumreihe im Parkstreifen



Abb. 49,50: Schlachthofstraße - Abschnittsweises Fehlen der straßenbegleitenden Baumreihe

4 Stand der Sanierung

Im gesamten Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" haben sich die südlich der Leipziger Straße gelegenen Quartiere seit Beginn der Sanierung zwar deutlich stabilisiert, sie weisen jedoch trotz erheblicher öffentlicher und privater Investitionen teils noch immer gravierende städtebauliche Missstände auf. Auch wenn der Großteil der Gebäudesubstanz inzwischen saniert wurde und die Einwohnerzahl seit einigen Jahren wieder kontinuierlich ansteigt, sind einige schwer wiegende Probleme noch nicht gelöst. Dazu zählen insbesondere die ehemaligen gewerblichen Großnutzungen, wie die Malzfabrik in der Thälmannstraße, das ehemalige Klubhaus der Energiearbeiter in der Iderhoffstraße und der Raiffeisenhof - Objekte, deren Entwicklungsaussichten durch aktuelle Investitionsbestrebungen privater Investoren zwar partiell wieder in greifbare Nähe rücken, deren Gunstbedingungen und Vorteile (Förderfähigkeit, steuerlicher Vorteil) jedoch eng an das Sanierungsrecht gebunden sind. Auch einige unsanierte Wohnhäuser, überbaute Innenhöfe sowie der Zustand einiger Straßen begründen nach wie vor die Anwendung des besonderen Städtebaurechts in diesen Quartieren.

Dem gegenüber haben sich die nordöstlichen Gebietsteile, die von Anfang an eine geringere Missstandsichte aufwiesen, in den vergangenen Jahren durch private Maßnahmen und umfangreiche Unterstützung aus Mitteln der Wohnungsbauförderung weitestgehend stabilisiert.

Der Gebäudebestand ist nahezu vollständig saniert und vermietet, die Freiflächen wurden neu gestaltet und begrünt, so dass die Sanierungsziele in diesen Bereichen weitgehend erreicht sind. Damit sind die stets nur zeitlich begrenzt anzuwendenden Regelungen des Besonderen Städtebaurechtes hier nicht mehr erforderlich.

Nachfolgend ist der Sanierungsstand im Teilgebiet detailliert beschrieben.

4.1 Gebäudebestand/ Bausubstanz

Aufgrund intensiver Bautätigkeit sind die Gebäude und Freiflächen nahezu durchgehend in einem sanierten Zustand vorzufinden. Die baulichen Hüllen, die Heizungssysteme (überwiegend Kachelofeneinzelheizung), die technische Ausrüstung (Gas, Wasser, Abwasser und Elektrik) sowie umfangreiche Leistungen zur Verbesserung der Wärmedämmung (Fassaden, Dächer und Fenster) haben die zum Beginn der Sanierung vorhandenen Missstände weitestgehend beseitigt.

Es kann eingeschätzt werden, dass im vorgeschlagenen Teilaufhebungsbereich die Sanierungsziele erreicht worden sind.

Die 2- bis 3-geschossige Gebäudezeile zwischen Rückseite Bremer Straße und Fachhochschule weist z.T. noch bauliche Mängel auf. Sie befindet sich im Eigentum der Fachhochschule und wird von dieser auch in Zukunft genutzt. In Teilen fand bereits eine Sanierung statt.

Bereits 2006 teilte die Fachhochschule auf Anfrage in einem Schreiben mit, dass keine Bedenken aus ihrer Sicht bestehen, die Grundstücke der FHE am Standort Altonaer Straße aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen. Aktuell befindet sich das Gebäude 6 - die Mensa - in der Sanierung.



Abb. 51: Wilhelmshavener Straße - sanierte Wohngebäude und Freianlagen



Abb. 52: Hamburger Straße - sanierte Wohngebäude



Abb. 53: Helgoländer Wege - sanierte Wohngebäude



Abb. 54: Emdener Straße - sanierte Wohnanlage



Abb. 55: Leipziger Straße - saniertes Wohnhaus



Abb. 56: Greifswalder Straße - saniertes Wohnhaus



Abb. 57: *Helgoländer Weg -
Neubau der Balkonanlagen*



Abb. 58: *Hamburger Straße - Sanierung bei
Erhalt baulicher Details*



Abb. 59, 60: *Bremer Straße - Sanierung der denkmalgeschützten Wohnanlage*



Abb. 61, 62: *Schlachthofstraße - Sanierung der denkmalgeschützten Wohngebäude*



Abb. 63: Wilhelmshavener Straße - sanierte Nebengebäude mit Garagennutzung



Abb. 64: Greifswalder Straße - sanierte Nebengebäude mit gewerblicher Nutzung



Abb. 65: Altonaer Straße - Fachhochschule (FH) Haupteingang



Abb. 66: FH - Neues Hörsaalgebäude mit Audimax



Abb. 67, 68: FH - Neues Hörsaal- und Laborgebäude



Abb. 69: Neu saniertes Nebengebäude der Fachhochschule; im Hintergrund: noch sanierungsbedürftige Nebengebäude



Abb. 70: 2015: Umbau und Sanierung Haus 6 einschließlich Campus-Mensa



Abb. 71: Neugestalteter Campus-Innenhof der Fachhochschule



Abb. 72: Aufenthaltsbereich im Campus-Innenhof

4.2 Infrastruktur und Nutzung

Durch die Sanierung der Wohnbebauung und die Verbesserung des Wohnumfeldes in vielen einzelnen Schritten wurden die Bedingungen für die wichtigste Funktion des Gebietes - das Wohnen - auf ein wesentlich höheres Niveau gebracht. Damit wurde der Charakter dieses Stadtteiles als urbaner Wohnstandort erhalten und gestärkt.

Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung nehmen im Teilgebiet selbst zwar nur wenige Einrichtungen (Bäcker, Friseur, Arztpraxen) wahr, umliegende Einrichtungen (Einkaufsmärkte, Fachgeschäfte, Gastronomie, Banken usw.) in benachbarten Straßenzügen sowie die gute Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen jedoch eine ausreichend gute bis sehr gute Versorgung für alle Altersgruppen.

Arbeitsplätze bietet das Gebiet in nur begrenztem Maße (DB Systel GmbH, Autohaus, Schlüsseldienst, Immobilienfirma, Versicherungsfilialen u.ä.). Diese Arbeitsstätten sind als nicht störend gut integriert.

Wesentlich das Gebiet und die Gesamtstadt prägend, ist die Fachhochschule ein bedeutender Faktor des öffentlichen Lebens - als Standort von Wissenschaft und Forschung, durch die Präsenz jugendlicher Studenten sowie als attraktiver und bedeutender Arbeitgeber.

Mit insgesamt ca. 4.400 StudentInnen und ca. 320 ProfessorInnen und MitarbeiterInnen gehört die Fachhochschule zu den etablierten und renommierten Bildungseinrichtungen in Thüringen. Der Standort Altonaer Straße stellt den Haupt- und damit den größten Standort von insgesamt vier Standorten der Fachhochschule im Erfurter Stadtgebiet dar. Hier ansässig sind: die Hochschulleitung, die Verwaltung, zentrale Einrichtungen wie Mensa, Hochschulbibliothek, Hochschulrechenzentrum und Audimax, Forschungs- und Kooperationseinrichtungen sowie die Fachrichtungen Angewandte Informatik, Bauingenieurwesen, Gebäude- und Energietechnik, Konservierung und Restaurierung, Soziale Arbeit, Bildung und Erziehung von Kindern, Verkehrs- und Transportwesen, Eisenbahnwesen- Schwerpunkt Bahnbetrieb und Infrastruktur und Forstwirtschaft. Sowohl Gebäudebestand als auch Freiraum wurden im Laufe der Jahre nahezu vollständig auf ein hohes bauliches und gestalterisches Niveau befördert.



Abb. 73, 74: Schlachthofstraße - Autohaus



Abb. 75: Schlachthofstraße/ Ecke Altonaer Straße
Nutzung des Obergeschosses durch
DB Systel GmbH



Abb. 76: Greifswalder Straße - Versicherung



Abb. 77, 78: Schlachthofstraße/ Ecke Bremer Straße - Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen



Abb. 79, 80: Altonaer Straße - Fachhochschule





Abb. 81,/ 82: Fachhochschule



4.3 Öffentlicher Raum

Bis auf wenige Fehlstellen ist der öffentliche Raum im Gebiet auf einem guten bis sehr guten Niveau. Die verschiedenen Nutzungsansprüche und -anforderungen an den öffentlichen Raum (Erschließung, Verbindung, Aufenthalt, Spielen, Entsorgung, Gestaltqualität etc.) wurden in den Sanierungskonzepten berücksichtigt und konnten so die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessern und das Stadtbild aufwerten.

Die Gehwege wurden im Zuge der Sanierung der Straßenräume fußgängerfreundlich gestaltet, so dass flächendeckend eine gute Erreichbarkeit und Begehbarkeit gegeben ist. Mit der Verwendung von Betonpflaster, -platten und zum Teil Natursteinpflaster (Traufbereich) wurde die Gestaltung auf die vorhandene Bebauung abgestimmt. Die Asphalt-Straßendecken gewährleiten eine sichere, geräuscharme Befahrbarkeit. Die Begrünung und Ausstattung (Beleuchtung, Beschilderung, Entsorgungsstandorte etc.) der Straßen- und Platzräume wurde gestaltet und ergänzt.

In Verbindung mit den neu gestalteten Vorgärten, einschließlich der erneuerten Einfriedungen (Sockelmauern, Zaun), und den sanierten Gebäuden und Toranlagen entstanden anspruchsvoll gestaltete Straßenräume mit einer erlebbaren baulich-räumlichen Einheit.



Abb. 83: Oldenburger Straße - Anliegerstraße



Abb. 84: Bremer Straße - Erhalt der vorhandenen Natursteinpflasterung im Fahrbahnbereich



Abb. 85: Greifswalder Straße - Abgestimmte Gestaltung Gehweg - Vorgarten



Abb. 86: Schlachthofstraße - Neugestalteter Vorgarten und neue technische Ausstattung



Abb. 87: Oldenburger Straße - Vorgärten als stadtbildprägende Elemente



Abb. 88: Hamburger Straße - sanierter Eingangsbereich



Abb. 89: Schlachthofstraße - Außensitzplätze des Café's beleben den öffentlichen Raum



Abb. 90: Greifswalder Straße - Neugestalteter Gehweg mit Betonplatten, Naturstein-Mosaikpflaster und Grünstreifen mit Baumreihe



Abb. 91, 92: Schlachthofstraße

4.4 Grün - und Freiflächen, Wohnumfeld

Die gewachsenen Grünstrukturen wurden durch die Stabilisierung von Flächennutzungen sowie durch die Ergänzung vernetzender Grünverbindungen erhalten und ausgebaut.

Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen wurden ergänzt, Grünflächen gesichert und neu gestaltet.

Mit der Neugestaltung und Pflege eines Großteils der privaten Vorgärten wurden die Standortbedingungen allgemein verbessert und das Stadtbild aufgewertet.

Halböffentliche und private Freiflächen in Höfen und Blockinnenbereichen wurden im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung ergänzt, begrünt und zum Teil neu angelegt. Der gesamte Campus der Fachhochschule wurde landschaftsgärtnerisch neu und hochwertig entwickelt.

Die zum überwiegenden Teil in genossenschaftlichem Besitz befindlichen Innenhöfe werden partiell durch Anwohner gepflegt und gestaltet. Da ein Großteil der Bewohnerschaft aus der Zeit der Gründung des Wohngebietes stammt, ist eine gewisse Überalterung des Wohngebietes zu verzeichnen. Damit verbunden ist ein in den vergangenen 20 Jahren rückläufiger Bedarf an Spielflächen. So sind in einigen, von Privathand gepflegten Innenhöfen, Sandkisten zu Beeten umgestaltet, reparaturbedürftige Schaukeln u. a. Kleinkindspielgeräte nicht erneuert, sondern demontiert worden.

In anderen Gärten wiederum wurden und werden diese Spielbereiche, insbesondere für Kleinkinder wieder eingerichtet. Daran ist zu erkennen, dass zunehmend junge Familien in das Wohngebiet nachziehen.

In den kommenden Jahren wird der Bedarf an Spielplätzen zunehmen. Da die Stadt Erfurt über keine Grün- und Freiflächen in dem Gebiet verfügt, liegt es in der Hand der Wohnungsbaugenossenschaft Erfurt e.G., auf diesen Bedarf zu reagieren und bestehende Spielplätze wiederherzustellen, zu ergänzen und neue anzulegen.



Abb. 93: Altonaer Straße - Raumwirksame Allee im Altbaumbestand



Abb. 94: Oldenburger Straße - Vorgärten als strukturelle und stadtbildprägende Elemente beeinflussen das Gesamtbild der Straße



Abb. 95, 96: Oldenburger Straße
Vorgärten prägen durch ihre Bepflanzung den grünen Charakter des Straßenraums



Abb. 97: Oldenburger Straße
Als Übergang zwischen Privatbereich und öffentlichem Raum tragen Vorgärten in erheblichem Maße zur Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes bei



Abb. 99: Oldenburger Straße
Staudenpflanzen und Blütensträucher bereichern durch ihr Farbspiel die Grünflächen

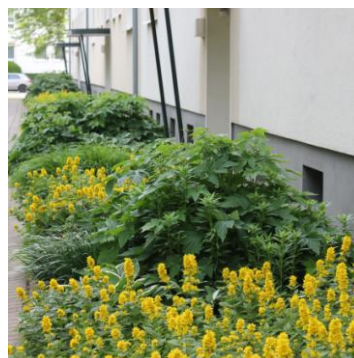


Abb. 100: Emdener Straße



Abb. 101: Oldenburger/ Rostocker Straße
Gemeinschaftlich nutzbare Freiraumbereiche in Privatinitiative gestaltet und gepflegt



Abb. 102: Wilhelmshavener/ Rostocker Straße
Gemeinschaftlich nutzbare Freiraumbereiche in Privatinitiative gestaltet und gepflegt



Abb. 103: Emdener Straße
Wohnumfeld mit gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen



Abb. 104: Hamburger Straße
Wohnumfeld mit gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen



Abb. 105, 106: Bremer/ Emdener/ Oldenburger Straße - Begrünte Mülltonnenstandplätze



Abb. 107: Emdener Straße - 'Verfestigter Schleichweg'



Abb. 108: Oldenburger Straße - Zugang zu den Freiflächen im Innenhof



Abb. 109, 110: Bremer/ Emdener/ Oldenburger Straße
Ausgedehnter Grünraum mit Altbaumbestand für Erholung, Spiel und Kommunikation,
frei zugänglich



Abb. 111: Rostocker/ Oldenburger/ Wilhelmshavener
Straße - Innenhofbereich, frei zugänglich



Abb. 112: Hamburger Straße - Wohnumfeld mit
gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen



Abb. 113: Emdener/ Bremer/ Leipziger Straße - Begrünter Innenhofbereich, frei zugänglich



Abb. 114: Greifswalder/ Ecke Emdener Straße
Eingefasste gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen

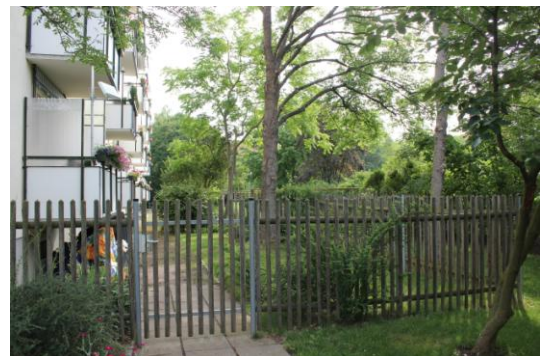


Abb. 115: Emdener Straße



Abb. 116: Greifswalder/ Ecke Wilhelmshavener Straße
Für die Hausgemeinschaft nutzbare, eingefriedete Gärten



Abb. 117: Greifswalder/ Ecke Rostocker Straße



Abb. 118, 119: Schlachthofstraße - Innenhof als gemeinschaftlich nutzbare Frei- und Grünfläche mit Spielplatz



Abb. 120, 121: Quartier Emdener/ Bremer/ Leipziger Straße - Neu gestalteter Spielplatz



Abb. 122, 123: Fachhochschule Erfurt - Landschaftsgärtnerisch gestaltete Eingangsbereiche





Abb. 124, 125: Fachhochschule Erfurt - Gestaltete Aufenthaltsbereiche: Campus-Innenhof und Eingangsbereich Leipziger Straße

4.5 Verkehr und Stellplatzsituation

Durch eine Reihe straßenverkehrsrechtlicher Regelungen, insbesondere die Einrichtung von Tempo 30-Zonen, konnte in Verbindung mit der Umgestaltung der Straßenräume eine flächendeckende Verkehrsberuhigung und eine damit einhergehende Verringerung der Lärm- und Staubbelastung erzielt werden.

Haupterschließungsstraßen sind auch weiterhin die Leipziger Straße, die Greifswalder Straße und die Schlachthofstraße. Der Durchgangsverkehr in der Altonaer Straße konnte durch die Veränderung zur Einbahnstraße entschärft werden, so dass hier eine deutliche Verbesserung erzielt wurde.

Mit der Fachhochschule in der Altonaer Straße ist eine erhebliche Verkehrsquelle gegenwärtig, die einerseits einen hohen Quell- und Zielverkehr im Gebiet zur Folge hat, andererseits das ohnehin bestehende Parkraumdefizit verschärft. Da die langfristige Anmietung von Stellplätzen in der Tiefgarage am Hanseplatz von der Fachhochschule abgelehnt wurde, muss der von der FH erzeugte Stellplatzbedarf zu einem großen Teil nach wie vor im Gebiet kompensiert werden. Die Unterbringung der bei Studienbetrieb benötigten Stellplätze auf dem hochschuleigenen Gelände kann nur zum Teil bewerkstelligt werden. Hinzu kommt der nicht unerhebliche Parkplatzbedarf von den angrenzenden Arbeitsplatzkonzentrationen aus den Bereichen Schlachthofstraße/ Steinplatz.

Das grundlegende Problem des Parkraumangebotes konnte durch die Sanierungsmaßnahmen (Neuordnung der Stellplätze im Zuge der Sanierung der Straßen und Grundstücke, Tiefgarage am Hanseplatz) begrenzt abgemildert werden, wurde jedoch aufgrund der hohen Wohn- und Arbeitsplatzdichte, des eingeschränkt verfügbaren Raumes sowie des insbesondere in den 90er Jahren zugenommenen Motorisierungsgrades nicht vollständig gelöst, so dass es auch weiterhin ein Problem für die Lebensqualität und die Qualität des öffentlichen Raumes darstellt.

Im Rahmen der Neugestaltung der Leipziger Straße wurde mit der Einfügung einer mittig verlaufenden Straßenbahnlinie und der Einrichtung eines Haltepunktes am Hanseplatz (früher Wilhelm-Döll-Platz) eine hohe Erschließungs- und Erreichbarkeitsqualität mit öffentlichen Verkehrsmitteln langfristig sichergestellt. Unter dem Hanseplatz wurde im Rahmen der Neugestaltung ein Anwohnerparkhaus errichtet. Die Buslinien aus der Greifswalder Straße und aus der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof wurden über ein kurzes Stück der Leipziger Straße verknüpft. Im gesamten Verlauf Leipziger Straße gibt es heute Radwege. Insgesamt ist die Radweginfrastruktur im Sinne moderner Anforderungen an attraktive Radverkehrsanlagen noch ausbaufähig.



Abb. 126, 127: Schlachthofstraße - Hapterschließung mit hohem Verkehrsaufkommen



Abb. 128: Hamburger Straße

Abb. 129: Emdener Straße

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Wohngebiet: Einrichtung Einbahnstraße und Tempo-30-Limit



Abb. 130, 131: Hamburger Straße - Parkplätze auf dem Grundstück der Wohnungsbaugenossenschaft



Abb. 132: Oldenburger/ Emdener Straße
Parken in den Innenhöfen

Abb. 133: Schlachthofstraße



Abb. 134: Emdener Straße - Behindertenstellplätze



Abb. 135: Rostocker Straße - Mieterparkplätze



Abb. 136: Schlachthofstraße - Parken am Fahrbahnrand



Abb. 137: Hamburger Straße - rechts: Parken im Öffentlichen Raum, links: FH mit eigenen PKW- und Fahrradstellplätzen



Abb. 138, 139: Fachhochschule Erfurt - PKW-Stellplätze auf dem FH-Gelände



Abb. 140: FH Erfurt - Fahrradstellplätze



Abb. 141: Altonaer Straße - Private Tiefgarage

4.6 Kosten und Finanzierung

Im Sanierungszeitraum wurden 213.779 € an Städtebaufördermitteln für den Teilaufhebungsbereich Hanseviertel bereitgestellt. Dem stehen Gesamtkosten der Fördermaßnahmen in Höhe von 279.252 € gegenüber. Damit wurden ca. 76 % der Gesamtkosten über Städtebaufördermittel finanziert. Diese verteilen sich zu ca. 33 Prozent auf die Bundesrepublik Deutschland (71.293 €), ca. 37 Prozent auf den Freistaat Thüringen (78.608 €) und ca. 30 Prozent auf die Landeshauptstadt Erfurt (63.878 €).

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

Die Fördermittel wurde für Beratungsleistungen sowie für Ordnungsmaßnahmen (Gehwegsanierung in der Schlachthofstraße, Bremer Straße und Emdener Straße) verwendet.

5 Abschluss der Sanierung im Teilbereich - Teilaufhebung

5.1 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 ist und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die sich aus der Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Es reicht zur Durchführung aus, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angestoßen sind, dass sich der notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Die Stadt Erfurt hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für den Teilaufhebungsbereich Hanseviertel 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.

5.2 Auswirkungen der Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Innere Oststadt“ für das definierte Gebiet des Hanseviertels sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 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 Erbbaurechtes
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie
- die Teilung eines Grundstückes.

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 ist mit der Teilaufhebung nicht verbunden, da die Sanierung im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156 a BauGB durchgeführt wurde. Dafür waren im Gegenzug bei der Erneuerung von Erschließungsanlagen Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz zu leisten.

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Innere 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.

5.3 Sicherung der Sanierungsziele in der 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
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

Für den Teilaufhebungsbereich Hanseviertel stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

Informelle Instrumente

- Rahmenplan "Erfurt Ost" EFN117 für das in Abb. 2 definierte Gebiet
- Rahmenplan "Eugen-Richter-Straße/ Schlachthofstraße" EFN052 für das in Abb. 2 definierte Gebiet

Formelle Instrumente

- Bebauungsplan Eugen-Richter-Str./ Bremer Str./ Hamburger Str./ Liebknechtstr. - JOV573 (Abb. 3)
- Vorgartensatzung.