

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0052/16 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Änderung Mitgliedschaft Jugendhilfeausschuss

Genaue Fassung:

Als 2. stellvertretendes stimmberechtigtes Mitglied für Herrn Michael Hack wird

neu: Frau Miriam Trautwein
(alt: Frau Andrea Schreiber).

in den Jugendhilfeausschuss gewählt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0120/16 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Besetzung sachkundiger Bürger_innen in den Ausschüssen

Genaue Fassung:

01

Das Mandat der sachkundigen Bürger_in im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen wird wie folgt geändert:

Alt: Petra Hesse

Neu: Christiane Kilian

02

Das Mandat der sachkundigen Bürger_in im Werkausschuss Entwässerungsbetrieb wird wie folgt geändert:

Alt: Petra Hesse

Neu: Christiane Kilian

03

Das Mandat der sachkundigen Bürger_in im Werkausschuss Erfurter Sportbetrieb wird wie folgt geändert:

Alt: Petra Hesse

Neu: Christiane Kilian

04

Das Mandat der sachkundigen Bürger_in im Werkausschuss Theater Erfurt wird wie folgt geändert:

Alt: Petra Hesse

Neu: Christiane Kilian

05

Das Mandat der sachkundigen Bürger_in im Werkausschuss Thüringer Zoopark Erfurt wird wie folgt geändert:

Alt: Petra Hesse

Neu: Christiane Kilian

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2466/14 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" - Aufhebungsbeschluss, Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Durchführung eines Planungswettbewerbs

Genauere Fassung:

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" Stadtratsbeschluss Nr. 2274/13 vom 17.04.2014 wird aufgehoben.

02

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 29.12.2014 für das Vorhaben vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugold" wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

03

Für den Bereich des ehemaligen Braugoldgeländes zwischen der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan LOV658 "Wohnbebauung Braugoldareal" neu aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 53/2, 59, 60/3, 73, 74, 266/58 und 309/72. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 29.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Areals der ehemaligen Braugoldbrauerei,
- Schaffen von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung),
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Geschosswohnungsbau,
- Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen,
- Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität im Rahmen eines zu erstellenden Freiflächenkonzepts,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen.

04

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

05

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

06

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller (Vorhabenträger) den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

07

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

08

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit dem Antragsteller vertraglich die Durchführung eines Planungswettbewerbs auf der Grundlage folgender Rahmenbedingungen für das Vorhabengebiet zu vereinbaren:

- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach den Richtlinien der RPW 2013 in Form eines nicht offenen Wettbewerbs im kooperativen Verfahren (nicht anonym)
- Teilnehmerzahl: 10 eingeladene Planungsbüros
- Einer der Planverfasser eines prämierten Entwurfs ist mindestens bis zur Leistungsphase 4 entsprechend der HOAI durch den Vorhabenträger zu beauftragen.
- Die Übernahme der Kosten des Wettbewerbs erfolgt durch den Vorhabenträger.
- Die Planungsziele des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden die Grundlage für die Aufgabenstellung des Wettbewerbs.

09

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Wettbewerbsauslobung werden dem Stadtrat vor Durchführung des Verfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0137/15 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Bebauungsplan LIA278 "Auf der Grossen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe, 1. Änderung - Änderung des Geltungsbereichs und Satzungsbeschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre - VS 025

Genauere Fassung:

01

Der Beschluss 1418/14 - Bebauungsplan LIA278 "Auf der Grossen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe", 1. Änderung - Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Änderungsverfahren - vom 15.04.2015 soll geringfügig geändert werden.

Der Geltungsbereich wird im Bereich Elsterweg / Azmannsdorfer Straße an die Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und im südöstlichen Plangebiet an aktuelle Gemarkungsgrenzen angepasst und wie folgt begrenzt:

- im Norden: entlang der nördlichen Flurgrenze zur Gemarkung Linderbach, Flur 3. (südliche Straßenseite der Straße Elsterweg und die nördliche Begrenzung der Kleingartenanlage "Hinter den Wänden") ; wobei das Flurstück 365, Gemarkung Linderbach, Flur 3 ausgenommen ist.
- im Osten: östliche Grenze der Straße "Am Weiherweg", südliche Straßenbegrenzungslinie Weimarerische Straße, östliche Flurgrenze Gemarkung Linderbach, Flur 5.
- im Süden: südlich der Weimarerischen Straße die nördliche Begrenzung des Bachflurstücks (Peterbach) 277/3, Gemarkung Linderbach, Flur 5, sowie des Bachflurstückes (Linderbach) 328 Gemarkung Linderbach, Flur 5.
- im Westen: die östliche Begrenzung der Bachflurstücke des Linderbachs 328 Gemarkung Linderbach, Flur 5, sowie der Flurstücke 87/1 u. 87/2, Gemarkung Linderbach, Flur 3.

Die präzise Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

02

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), beschließt der Stadtrat Erfurt die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA278 „Auf der Grossen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" - VS025. Der beiliegende Satzungstext über die Veränderungssperre (Anlage 4) und der Lageplan im Maßstab 1:1000 (Anlage 3) sind Bestandteil des Beschlusses.

03

Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und die Satzung über die Veränderungssperre gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt zu machen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0215/15 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung EFM006 - Michaelisstraße Ost (AHS 002)

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat stellt fest, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1 dargestellten Sanierungsgebiet EFM006 „Michaelisstraße Ost“ erfolgreich durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 3) zur Aufhebung der Sanierungssatzung Michaelisstraße Ost wird gebilligt.

02

Die als Anlage 2 beigefügte Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Michaelisstraße Ost“ (AHS002) gemäß § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen. Die Aufhebungssatzung ist gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

03

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 154 des Baugesetzbuches (BauGB) von den Grundstückseigentümern die Sanierungsausgleichsbeträge zu erheben, soweit diese nicht bereits von den Eigentümern vorzeitig abgelöst worden sind.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2151/15 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Grundstücksverkehr - Öffentliche Ausschreibung eines städtischen Grundstücks in Erfurt-Süd

Genauere Fassung:

01

Der Stadtrat stimmt der Veräußerung des Gartengrundstücks "Am Peterborn" in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 5, Flurstücke 10/12 und 10/13 mit insgesamt 592 m² mindestens zum Verkehrswert und nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung zu. Alternativ zur Veräußerung soll auch die Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von maximal 90 Jahren zu mindestens 4 % Erbbauzins möglich sein.

02

Bei der Vergabe wird auf die Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes verzichtet, da ausschließlich eine gärtnerische Nutzung zulässig ist.

03

Der Stadtrat erklärt außerdem die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionen für dieses Grundstück.

04

Der Stadtrat stimmt der dinglichen Sicherung eines Bebauungsverbotes in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit zum Zwecke des Ausschlusses der Bebauung auf dem Gartengrundstück zu.

05

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die in den Beschlusspunkten 01 bis 03 genannten Festlegungen umzusetzen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2161/15 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

**Bestätigung des Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeptes Äußere Oststadt -
Beschluss des Zielkonzeptes Teilbereich 1**

Genaue Fassung:

01

Das in Anlage 1 befindliche "Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt" wird als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung bestätigt und ist bei der nachfolgenden Aufstellung formeller Planungen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Satzungen) zu berücksichtigen.

02

Das "Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt" wird für den Teilbereich 1 (Abgrenzung siehe Anlage 2) als Sanierungsziel gemäß §140 Nr.3 BauGB beschlossen.

03

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das "Integrierte städtebauliche Rahmenkonzept Äußere Oststadt" ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Rahmenplan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

* * *

Hinweis:

Die Anlage 1 des Beschlusses kann im Bürgerservicebüro des Bürgeramtes,
Bürgermeister-Wagner-Straße 1, 99084 Erfurt eingesehen werden.

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2328/15 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617 "An den Graden", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genauere Fassung:

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, ALT617 "An den Graden" bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 250) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 13.01.2016, mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 4) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 "An den Graden" wird gebilligt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

05

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr.11 Bereich Altstadt, Bebauungsplanes ALT617 "An den Graden" (Anlage 6) wird gebilligt.

Die 11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 "An den Graden" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2661/15 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Kündigung des "Vertrages über die Durchführung und Vergütung des Rettungsdienstes im Rettungsdienstbereich Stadt Erfurt"

Genauere Fassung:

Der Stadtrat stimmt der Kündigung des Vertrages über die Durchführung und Vergütung des Rettungsdienstes im Rettungsdienstbereich der Stadt Erfurt zu und ermächtigt den Oberbürgermeister, die Kündigung zu unterzeichnen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

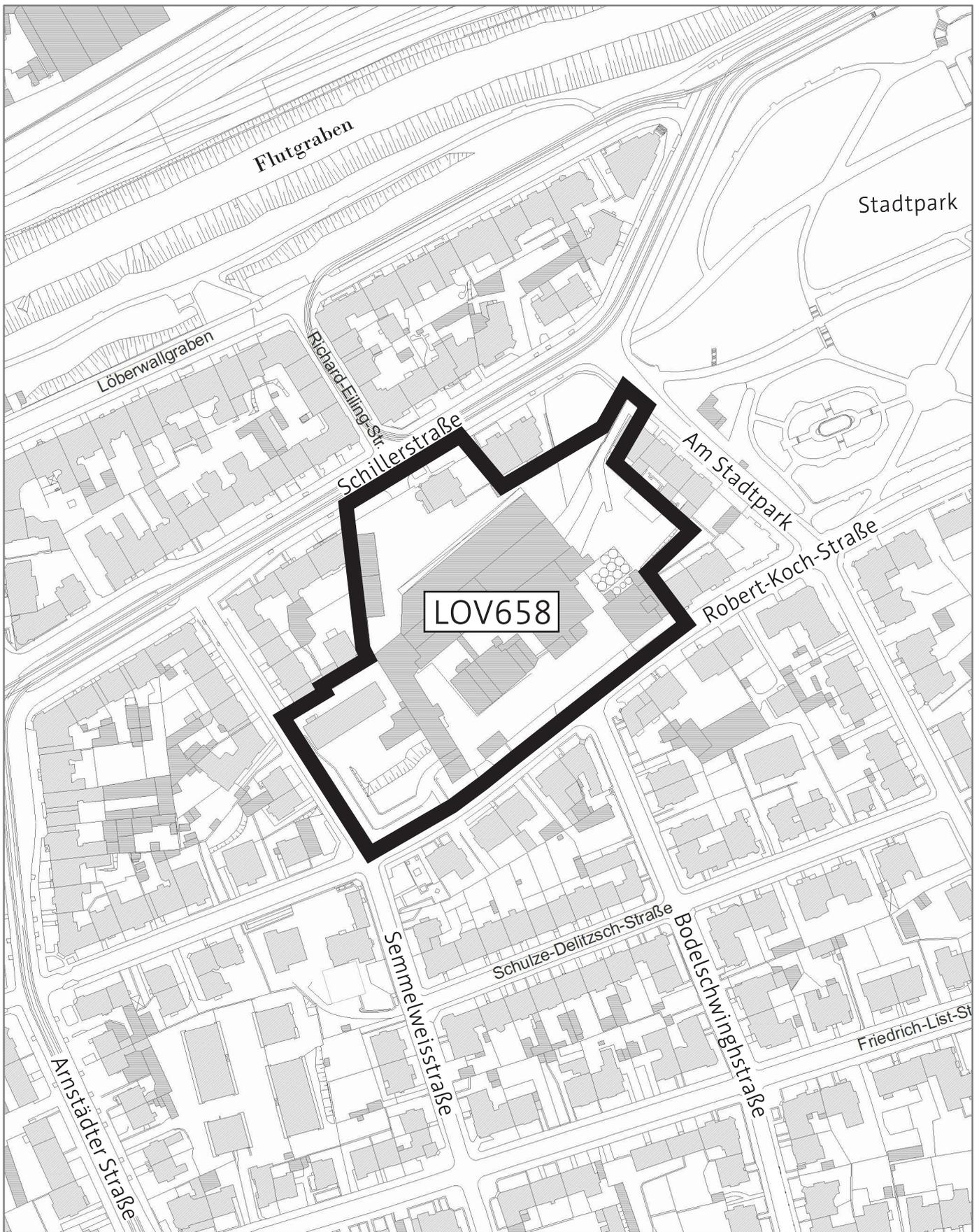
Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2865/15 der Sitzung des Stadtrates vom 20.01.2016

Vom Willkommen zur Teilhabe: Integrationskonzept weiterentwickeln

Genaue Fassung:

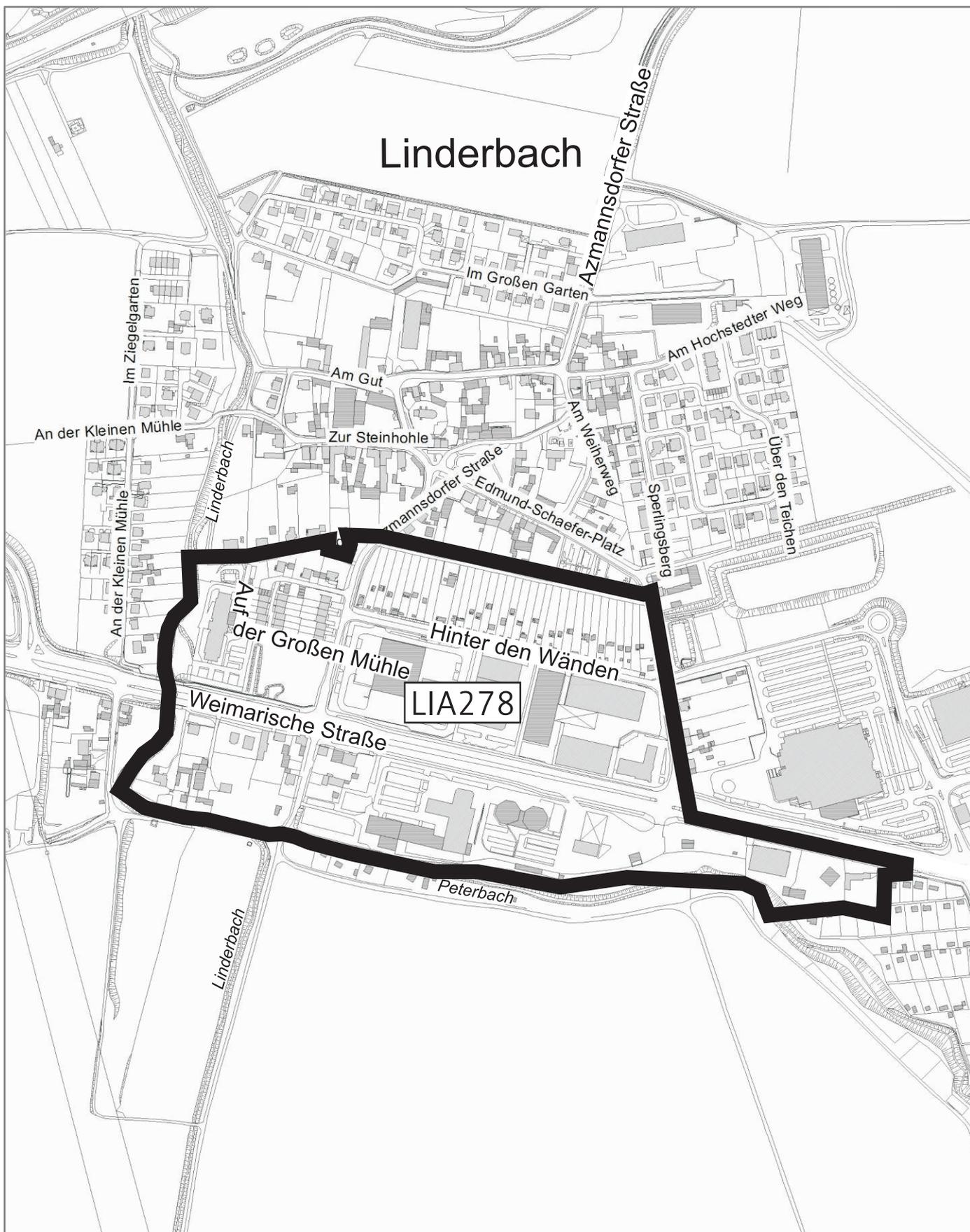
Die Stadtverwaltung Erfurt wird beauftragt das Integrationskonzept der Stadt Erfurt weiterzuentwickeln. Hierzu sind in einem Fortschreibungsprozess der Ausländerbeirat und die Fachausschüsse des Stadtrates sowie weitere Akteure der Migrationsarbeit einzubeziehen. Das dazu nötige konkrete Erarbeitungskonzept (z.B. Ziele, Leitlinien, thematische Schwerpunkte, zu beteiligende Akteure und Zeitabläufe) ist im Sozialausschuss, Ausschuss für Bildung und Sport und Jugendhilfeausschuss im II. Quartal 2016 vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan LOV658

“Wohnbebauung Braugoldareal“



Bebauungsplan LIA278

“Auf der Grossen Mühle/Hinter den Wänden/Hinterm Gasthofe“

1. Änderung

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

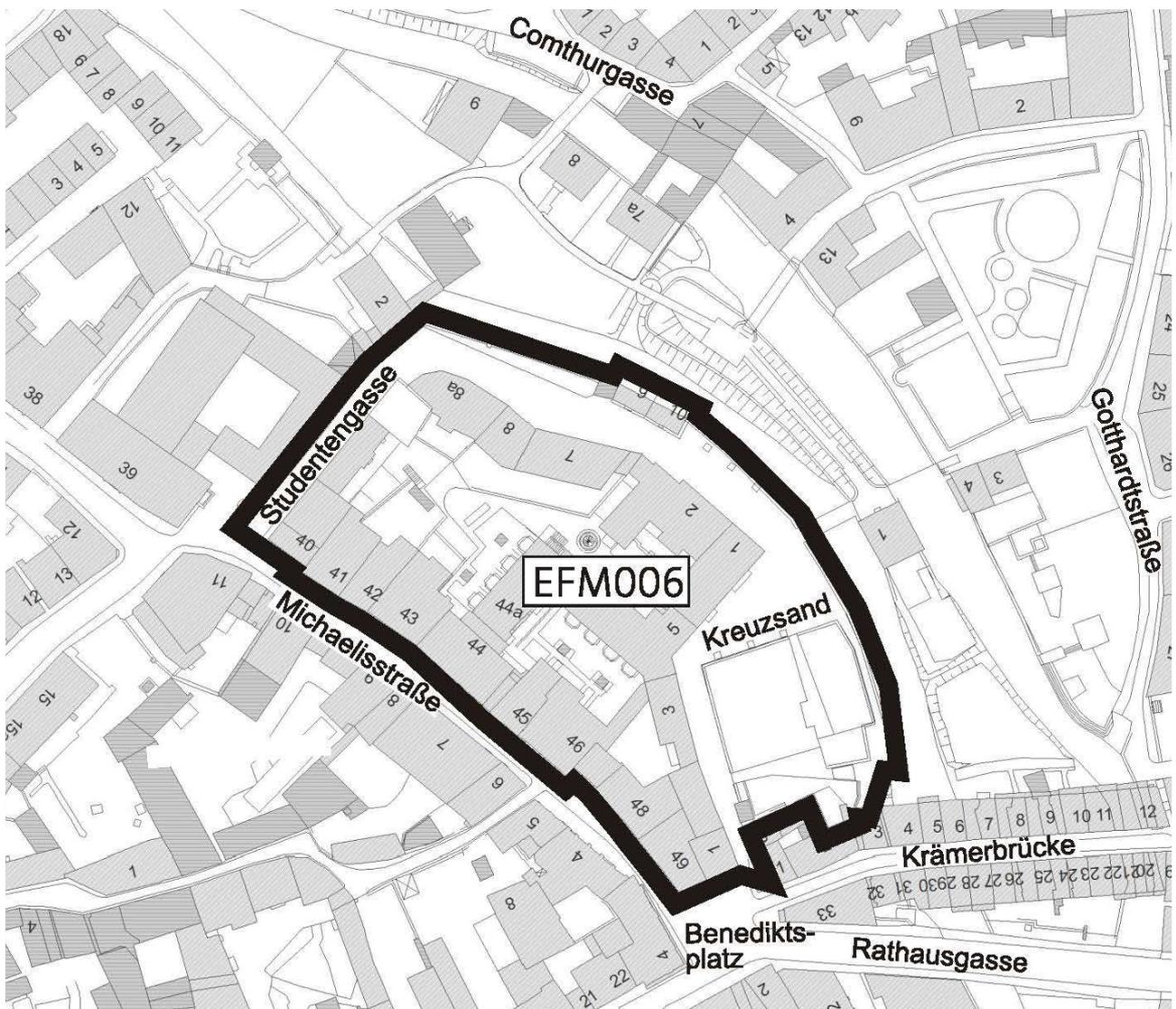
Ausgabedatum: 20.01.2016

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Michaelisstraße Ost" EFM006 (AHS 002)

Begründung



Impressum



Datum

06.11.2015

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass**

- 2 Allgemeine Angaben und Planungsrecht**
 - 2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Historie
 - 2.2 Allgemeine Angaben
 - 2.4 Ziel der Sanierung und Planungsrecht

- 3 Durchführung und Auswertung der Sanierung**
 - 3.1 Realisierte Maßnahmen
 - 3.2 Auswertung Sanierungsstand
 - 3.3 Fördermitteleinsatz

- 4 Aufhebung**
 - 4.1 Begründung der Aufhebung
 - 4.2 Auswirkungen der Aufhebung
 - 4.3 Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft

1 Anlass

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände in einzelnen Teilen des Sanierungsgebietes städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sofern deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Um diesen komplexen Gesamtprozess mit einer Vielzahl beteiligter Eigentümer, Bewohner, Nutzer und Behörden in hinreichendem Umfang steuern zu können, ist den Kommunen hierfür ein zeitlich befristet anwendbares Sonderrecht in die Hand gegeben, das "besondere Städtebaurecht" (§ 136 - 191 BauGB). Zugleich werden gemäß § 164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bundesländer-Programmen eingesetzt.

Aufgrund der massiven städtebaulichen Missstände in nahezu der gesamten Erfurter Altstadt wurde im Jahr 1991 analog zur Sanierungspraxis in den alten Bundesländern neben vier anderen kleineren Teilgebieten das Gebiet Michaelisstraße Ost als Sanierungsgebiet im sogenannten Vollverfahren festgelegt. Insgesamt haben diese fünf Sanierungsgebiete (Andreasviertel, Michaelisstraße Ost, Michaelisstraße West, Arche und Marstallstraße) eine Größe von ca. 26 Hektar.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Michaelisstraße Ost" wurden über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Somit können die Sanierungsziele umfänglich als erreicht bewertet werden.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Da für das Sanierungsgebiet Michaelisstraße Ost eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel weitestgehend erreicht ist, soll dieses Gebiet nun aus der Sanierung entlassen werden. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar. Die Ziele hierzu sind über verschiedene Planungen und Satzungen abgesichert.

2 Allgemeine Angaben und Planungsrecht

2.1 Eingrenzung, Gebietstypik, Historie

Das beschlussgegenständliche Gebiet zur Entlassung aus der Sanierung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Michaelisstraße Ost" (EFM 006). Das Gebiet gehört zu den ältesten bebauten Bereichen von Erfurt und ist gekennzeichnet durch repräsentative historische Gebäude entlang der Michaelisstraße. Durch mangelnde Instandhaltung und Instandsetzung konnten die Gebäude nur noch teilweise angemessen genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich am Kreuzsand war das Gebiet durch sehr kleine Parzellen geprägt. Diese waren mit untergeordneten Gebäuden bebaut, die sich zum Beginn der Sanierung in einem desolaten Zustand befanden. Auf der Flussseite des Kreuzsandes verleihen zwei ehemalige Bursengebäude dem Gebiet eine besondere Prägung. Dabei wurde bei einem die Fachwerk-konstruktion erhalten, das zweite wurde in moderner Bauweise wiedererrichtet.

2.2 Allgemeine Angaben

Sanierungssatzung Michaelisstraße Ost

Gebietsbezeichnung:	Erfurt - Sanierungsgebiet Michaelisstraße Ost EFM 006
Gebietsgröße:	ca. 1,1 ha
Förmliche Festlegung:	20.02.1991 - Beschluss Satzung (Beschluss-Nr. 032/1991)
Rechtskraft:	16.10.1991
Durchführungszeitraum:	1991 (VU) bis voraussichtlich 2014
Verfahrensart:	Vollverfahren

Eingesetzte Förderprogramme

- Notsicherung
- Bund-Länder Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Bund-Länder Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

2.3 Ausgangssituation vor der Sanierung

Die in den 1970er Jahren europaweit einsetzende Wiederentdeckung der Altstadt führte zu einer höheren Wertschätzung der Bausubstanz, des historischen Stadtbildes und des öffentlichen Raumes. Dennoch konnten aufgrund mangelnder Ressourcen die vorhandenen wertvollen Gebäude nur unzureichend instand gehalten werden, zumal das Hauptaugenmerk auf Gebieten wie dem Anger und der Verbindung Bahnhof - Fischmarkt - Domplatz sowie auf hochwertigen Einzeldenkmälern wie die Krämerbrücke lag. Die historische Bausubstanz war im Gebiet jedoch nicht beseitigt worden. Diesem kulturhistorischen Wert wurde nach der politischen Wende und dem damit einhergehenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel eine prioritäre Bedeutung beigemessen. Mit den neuen durch das Baugesetzbuch zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten bereitete man die umfassende Sanierung der Gebäude, des Stadtraumes und der Infrastruktur vor. In einem vorbereitenden Schritt wurden hierzu Untersuchungen für das gesamte Gebiet der Altstadt vorgenommen, welche Mängel und Missstände herausstellten und erste Ziele als Grundlage für den Erlass der Sanierungssatzung formulierten. Nachfolgend sind die Ergebnisse der vorbereiteten Untersuchungen auszugsweise für die Michaelisstraße Ost dargestellt.

Stadtstruktur/Stadtgestalt

Die Michaelisstraße verfügte im Bereich des Sanierungsgebietes Michaelisstraße Ost über einen vergleichsweise hohen Anteil an wertvoller historischer Bausubstanz sowie denkmalgeschützter Gebäude, jedoch auch über Baulücken und Gebäude, die heutigen Ansprüchen an die Nutzung nicht mehr genügten.

Öffentlicher Raum

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

Baustruktur

Der Großteil der Gebäude, insbesondere auch die denkmalgeschützten und würdigen, wies einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf an Konstruktion und Fassade auf. Die Ausstattung war mangelhaft. Sanitäre Einrichtungen und Heizsysteme entsprachen größtenteils nicht dem Standard. Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume waren vielfach als unbefriedigend einzustufen. Die Gebäude konnten modernen Anforderungen nicht genügen. Lediglich das Gebäude Michaelisstraße 50 (heute Kreuzgasse 1) befand sich in der Sanierung.

Nutzung

Aufgrund des fortgeschrittenen Verfalls, der trotz erheblicher Bemühungen zur Reaktivierung der innerstädtischen Bereiche eingetreten war, konnten zu Beginn der Sanierung noch Teile der bebauten Grundstücke für Wohnzwecke und Gewerbe genutzt werden. Von 15 bebauten Grundstücken wurden 9 genutzt, bei 4 Grundstücken konnten nur noch Teile der vorhandenen Bausubstanz genutzt werden. Es gab noch 70 Wohnungen im Gebiet, davon waren noch 23 in Nutzung. Die Wohnqualität war nicht nur durch die Substanz selbst beeinträchtigt. Auch das Fehlen von Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen beeinflussten das Gebiet negativ.

Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur wies im gesamten Gebiet einen hohen Sanierungsrückstand sowohl in den Netzen als auch bei den Leitungen in den Gebäuden auf.

Verkehr

Der steigende Fahrverkehr und das sich veränderte Mobilitätsverhalten beeinträchtigte das Gebiet zusätzlich, insbesondere durch ungeordnetes Parken auf allen vorhandenen Frei- und Brachflächen.

2.4 Ziel der Sanierung und Planungsrecht

Wesentliche Sanierungsziele wurden bereits 1991 mit dem Untersuchungsbericht für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Michaelisstraße Ost formuliert. Mit dem Bebauungsplan EFM 172 sowie dessen 1. Änderung, Satzungsbeschluss vom 24.03.1999, Beschluss-Nr. 051/99, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 20.08.1999, wurden diese Sanierungsziele präzisiert. Alle Baugrundstücke des Sanierungsgebietes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFM 172.

Neben der nachrichtlichen Übernahme von denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bausubstanz wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Brachen und Baulücken geschaffen. Dabei waren die Historie des Quartiers und die unmittelbare Nachbarschaft zu wichtigen stadtbildprägenden Ensembles wie der Krämerbrücke zu würdigen. Der öffentliche Raum sollte an Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch z. T. grundlegende Erneuerung aufgewertet werden.

Als Art der Nutzung wurde, mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf, das Gebiet als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Besondere Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen und werden in überwiegend bebauten Gebieten festgesetzt, in denen die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Neben der vorrangigen Entwicklung des Wohnens sind z. B. auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Michaelisstraße soll aufgewertet werden und Parkierungseinrichtungen größtenteils unterirdisch geschaffen werden. Es wurden folgende planungsrechtliche Grundlagen beschlossen:

a) Rahmenplan

Rahmenplan erweiterte Altstadt Erfurt EFM047

- Beschluss Satzung: 16.02.1994
- Bekanntmachung: 11.03.1994

b) Bebauungsplan

Bebauungsplan Michaelisstraße Ost EFM172

- Beschluss Satzung: 24.03.1999
- Bekanntmachung: 20.08.1999

c) Ortsgestaltungssatzung

Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt

- Beschluss Satzung: 08.07.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 25.11.1992
- Planungsziel:
Erhaltung der Besonderheiten der historischen Altstadt Erfurts und Fortentwicklung ihrer Gestalt

d) Erhaltungssatzung

EH001 Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt

- Beschluss Satzung: 18.03.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 24.06.1992
- Bekanntmachung der Änderung: 12.10.2001
- Inkrafttreten der Änderung: 01.01.2002

Planungsziel:

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt von Erfurt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt

e) Werbesatzung

Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt (Werbesatzung)

- Beschluss Satzung: 05.05.2010
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 21.06.2010

Planungsziel:

Verträgliche, den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten der Altstadt angemessene Gestaltung der Werbeanlagen. Vermeidung der Verunstaltung und Häufung.

f) Begrünungssatzung

Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt

- Beschluss Satzung: 19.02.1992
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 24.09.1992
- nochmalige Veröffentlichung: 25.08.1994

Ziel:

Sicherung eines Mindestanteiles an begrünter Fläche bei der Durchführung von Baumaßnahmen sowie die Sicherung eines Gestaltungsstandards für die Grünflächen

g) Fernwärmesatzung

Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt

- Beschluss Satzung: 20.04.1994
- Bekanntmachung Satzung: 08.07.1994

Ziel:

Versorgung von Teilen des Stadtgebietes mit Fernwärme zur Minimierung von Emissionen

3 Durchführung und Auswertung der Sanierung

Der Sanierung des historischen Erfurter Altstadt-kerns wurde eine hohe Priorität beigemessen. Verwaltungstechnisch erfolgte die Organisation zentral unter der Federführung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung. Partner der Stadt Erfurt bei der Durchführung waren die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) und die BauGrund AG, die die Aufgaben eines Sanierungsträgers für das Gebiet Michaelisstraße Ost übernahmen.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage übernahm das private Planungsbüro H. Holzauer, Dr. Blanek, J. Wollschläger, Stadtplaner, Architekten und Ingenieure. Städtebaulicher Rahmenplan und Bebauungsplan wurden durch private Büros erarbeitet.

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

3.1 Realisierte Maßnahmen

Nachdem mit Hilfe des Notsicherungsprogramms die verbliebene Bausubstanz gesichert werden konnte, konnten für die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Sanierungsgebiet Michaelisstraße Ost alle vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude umfassend saniert werden. Mit der Realisierung der Wohnanlage Michaelisstraße 44/Kreuzsand/Kreuzgasse konnten wichtige historische Gebäude wieder einer angemessenen Nutzung zugeführt und die bestehenden städtebaulichen Lücken durch neue Baukörper geschlossen werden. Nach einer Bodenordnung im Bereich Kreuzsand konnten eine Quartierstiefgarage und diese modernen Wohngebäude errichtet werden. Dieses Grundstück nimmt bereits mehr als die Hälfte des Sanierungsgebietes Michaelisstraße Ost ein. Bis auf eine Baulücke im Bereich der Studentengasse wurden alle Baulücken gefüllt.

3.2 Auswertung Sanierungsstand

Die im Rahmenplan und der konkretisierenden städtebaulichen Planung formulierten umfassenden und anspruchsvollen Sanierungsziele, wurden im wesentlichen erreicht.

Sowohl der Zustand der Gebäude als auch die Nutzung sind wesentlich verbessert und dem hochwertigen Gebietscharakter angemessen. Untergeordnete desolate Gebäude wurden abgebrochen und mit modernen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut. Stadtbildprägende Gebäude wurden erhalten und saniert. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer wurden realisiert. Das Angebot an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen ist dem Standort angemessen. Die Wohnqualität hat sich durch Sanierung der Gebäude selbst und durch die Aufwertung des öffentlichen und privaten Raumes erheblich verbessert. Die Quartierstiefgarage nimmt den Parkdruck für die Anwohner.

Das Erscheinungsbild hat sich durch den Einsatz hochwertiger Materialien für Straßen und Plätze erheblich verbessert. Der Fahrzeugverkehr wurde zu Gunsten der Fußgänger zurückgedrängt, was der Aufenthaltsqualität ebenfalls zu Gute kommt. Mit Revitalisierung der baulichen und funktionellen Wahrnehmbarkeit der Mikwe im Bereich der Ufermauer ist im Gebiet Michaelisstraße Ost zusätzlich ein historisch wertvolles Objekt gesichert und der Bevölkerung zugänglich gemacht worden.

Da die Erreichung der Sanierungsziele im Jahr 2015 bevorstand, wurde im Jahr 2014 mit der Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB begonnen. Den Grundstückseigentümern wurde die Möglichkeit eingeräumt, bereits vor Abschluss der Sanierung die Ausgleichsbeträge durch den Abschluss von Ablösevereinbarungen abzulösen und dafür einen Abschlag gewährt zu bekommen.

Von dieser Möglichkeit hat ein großer Teil der Eigentümer Gebrauch gemacht, so dass nur noch für vereinzelte Grundstücke nach der Aufhebung der Satzung die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben werden müssen. Dies zeigt, dass die Eigentümer die Sanierung als erfolgreich durchgeführt ansehen.

3.3 Fördermitteleinsatz

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

Vorbereitung:	156.371 €
Grunderwerb:	60.192 €
Ordnungsmaßnahmen:	1.709.148 €
Baumaßnahmen:	2.353.535 €
sonstige Kosten:	37.712 €

Im Rahmen eines kleinteiligen kommunalen Förderprogramms gewährte die Landeshauptstadt Erfurt in den Sanierungsgebieten außerdem Zuschüsse für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Sinn und Zweck des Programms war die Förderung von privaten Vorhaben, die den denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Grundsätzen entsprachen und in Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierung geeignet waren, das Stadtbild nachhaltig zu verbessern.

Unterstützt wurden insbesondere standort- und sanierungsbedingte Mehraufwendungen an Bauteilen, die zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes beitragen. Das Förderprogramm behielt in dem Gebiet Michaelisstraße Ost jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung.

4 Aufhebung

4.1 Begründung der Aufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Die Sanierung ist im Sinne der vorgenannten Vorschriften durchgeführt, wenn die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind bzw. auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen ist. Es ist nicht erforderlich, dass sämtliche betroffene Grundstücke entsprechend bebaut oder genutzt sind, es muss jedoch abzusehen sein, dass die Bebauung, Sanierung bzw. Nutzung auch ohne das Instrument der Sanierungssatzung realisiert werden können.

Die Stadt Erfurt hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Gebiet abgeschlossen. Mit der Umsetzung der die Sanierungsziele konkretisierenden Planungen wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind in Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung der erreichten Sanierungsziele sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan EFM172 vom 24.03.1999 und durch den Beschluss vom 18.03.1992 über die Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH001 abgesichert.

4.2 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Michaelisstraße Ost sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §144 BauGB. Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstückes.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

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

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind. Dafür sind im Gegenzug für die Erneuerung von Erschließungsanlagen in dem Sanierungsgebiet keine Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabensatzung zu leisten.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung Michaelisstraße Ost nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

4.3 Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist im Regelfall geboten, dass auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt, Ziele und erreichte Sanierungsergebnisse nachhaltig gesichert werden. Als rechtliche Instrumente kommen hierfür in Betracht:

- die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

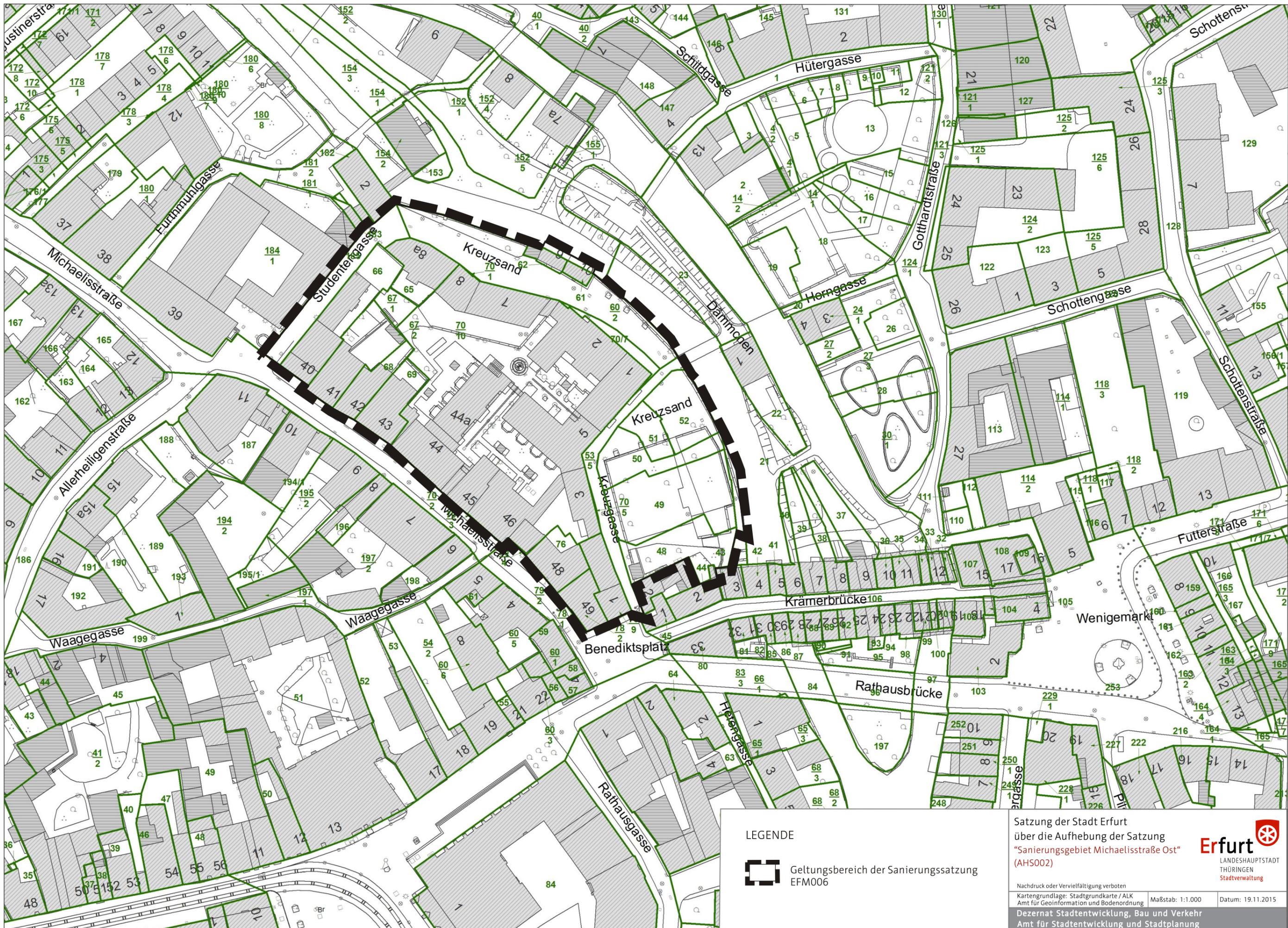
Für das Sanierungsgebiet Michaelisstraße Ost stehen bereits folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

Informelle Instrumente

- Rahmenplan "Erweiterte Altstadt Erfurt" EFM047

Formelle Instrumente

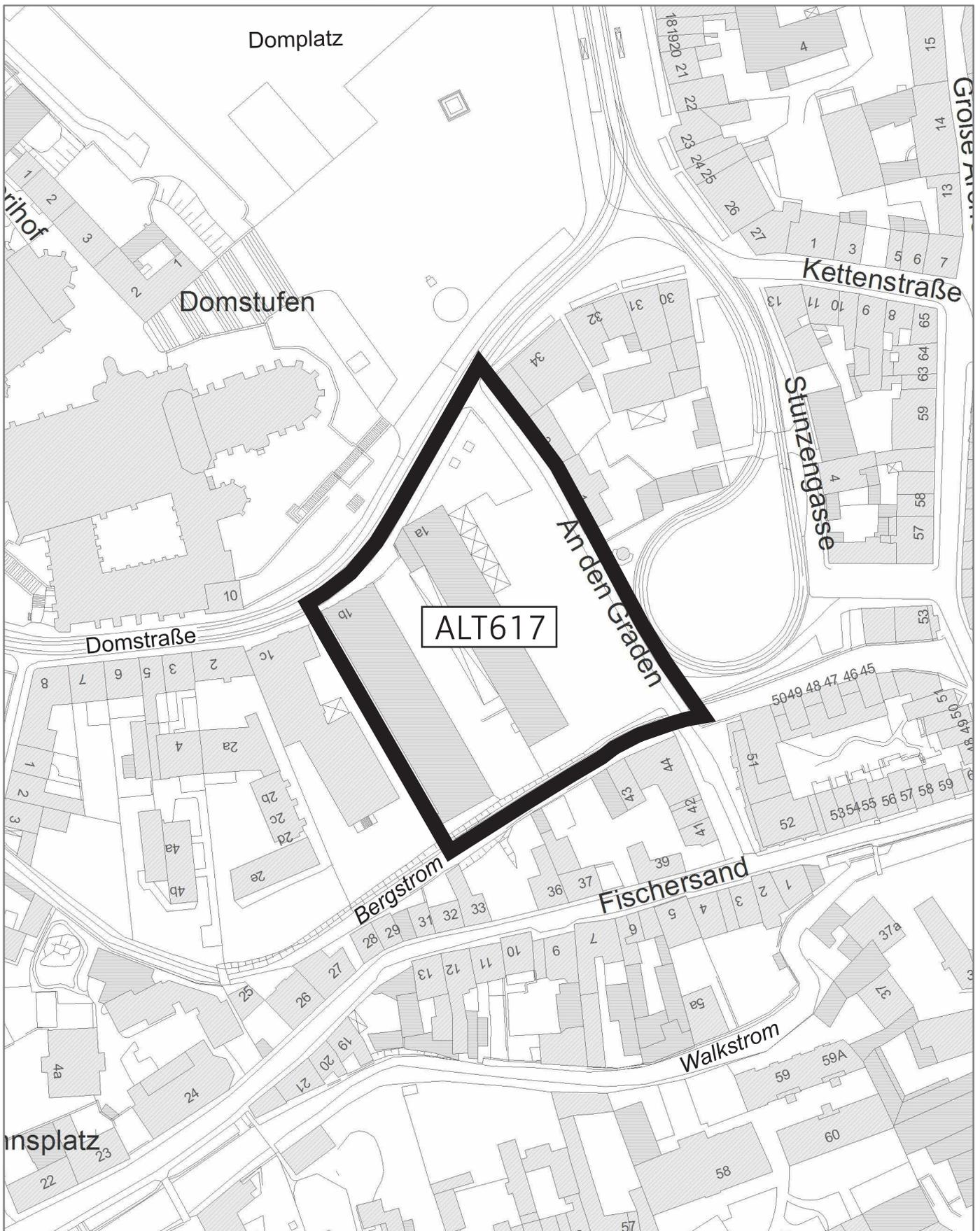
- B-Plan Michaelisstraße Ost EFM172
- Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt EH001
- Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt
- Werbesatzung
- Begrünungssatzung
- Fernwärmesatzung.





--- Geltungsbereich Teilbereich 1





Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617

“An den Graden“



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Ausgabedatum: April 2015

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung