



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Begründung zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern Stotternheim“ (ST0360) der Landeshauptstadt Erfurt

**Begründung zur Aufhebung der Sanierungssatzung
„Ortskern Stotternheim“ (STO360)**

AUFTRAGGEBER

Stadt Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Abteilung Stadterneuerung

Warsbergstraße 2
99092 Erfurt

AUFTRAGNEHMER

ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/ WOHNSTADT

Geschäftsstelle Weimar
Freiherr-vom-Stein-Allee 7
99425 Weimar

www.nhps-stadtentwicklung.de

STAND

Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass	4
2.	Allgemeine Angaben und Planungsrecht	5
2.1.	Eingrenzung, Gebietstypik, Historie	5
2.2.	Allgemeine Angaben.....	5
2.3.	Planerische Grundlagen	6
2.4.	Ausgangssituation vor der Sanierung	6
2.5.	Ziele der Sanierung	9
3.	Durchführung und Auswertung der Sanierung.....	12
3.1.	Ausführende Organe/ Beteiligte.....	12
3.2.	Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung seit 1994.....	12
3.3.	Realisierte Maßnahmen	12
3.4.	Auswertung Sanierungszustand.....	13
3.5.	Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge	36
3.6.	Fördermitteleinsatz	36
4.	Aufhebung	37
4.1.	Begründung der Aufhebung	37
4.2.	Auswirkung der Aufhebung	38
4.3.	Sicherung der Sanierungsziele für die Zukunft	39
	Anlagen	40
	Anlage 1 Quellenverzeichnis.....	40
	Anlage 2 Fotodokumentation	
	Anlage 3 Übersichtslageplan Bestandserhebung nach Bereichen	
	Anlage 4 Grundstücksliste	

1. Anlass

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsgebiete festzusetzen und 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 können gemäß §164a BauGB zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Städtebaufördermittel aus den verschiedenen Bund-Länder-Programmen eingesetzt werden.

Um diese rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten in Anspruch nehmen zu können, wurde in Stotternheim bereits 1992, noch als eigenständige Gemeinde, mit der Ortskernsanierung unter Einsatz des Sanierungsrechts begonnen.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Stotternheim“ ist seit Januar 1994 rechtsverbindlich. Die Sanierungssatzung bestimmt die Durchführung der Sanierung im herkömmlichen (umfassenden) Verfahren unter Einschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 bis 156 BauGB. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Sanierung Bodenwerterhöhungen aller betroffenen Grundstücke ergeben. Die Gemeinde hat das Recht und die Pflicht, die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für die einzelnen Grundstücke in Form so genannter Ausgleichsbeträge abzuschöpfen, um damit einen Teil der Kosten der Gesamtmaßnahme zu refinanzieren.

Im Jahr 1994 wurde die Gemeinde Stotternheim durch Eingemeindung Stadtteil der Landeshauptstadt Erfurt. Mit insgesamt 3.399 Einwohnern ist der im Norden der Landeshauptstadt gelegene Stadtteil einer der größten. Das Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“ umfasst eine Größe von 41,2 ha.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Stotternheim“ wurde über einen Zeitraum von 24 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Das Baugesetzbuch sieht mit §162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und weiterhin eine geordnete 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 „Ortskern Stotternheim“ eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit die städtebaulichen Sanierungsziele zu großen Teilen erreicht sind, soll dieses Gebiet nun aus der Sanierung entlassen werden.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung und notwendige Sanierungsmaßnahmen sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Die Sicherung städtebaulicher Ziele kann dabei über die Anwendung des § 34 BauGb (Einfügungsgebot), des rechtsgültigen Bebauungsplans STO 600 und wenn erforderlich über noch aufzustellende kommunale Satzungen der Stadt Erfurt erfolgen.

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 „Ortskern Stotternheim“ (STO360).

Das Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“ umfasst im Wesentlichen den gewachsenen Zentrumsbereich von Stotternheim.

Im Süden wird das Sanierungsgebiet durch die Salinenchaussee und Mittelhäuser Chaussee, sowie südlich der Bebauung entlang der Bergfeldstraße begrenzt. Die westliche Begrenzung erstreckt sich entlang der Bebauung westlich der Erfurter Landstraße, westlich verlaufend entlang der Walter-Rein-Straße und entlang der Straße Am Schwimmbad. Im Norden begrenzen die Gärten der Bebauung beidseitig des Brühls bis zum Bach Alter und Neuer Graben das Gebiet. Die nördlichsten Bereiche befinden sich an der Nödaer Straße und Alperstedter Straße. Die östliche Grenze stellt das Gebiet beidseitig des Brühls, weiter entlang des Grabens und die Bahntrasse dar.

Mittelpunkt des Altortbereiches ist der Karlsplatz und die ländliche Barockkirche St. Peter und Paul mit angrenzendem Friedhofs in unmittelbarer Nähe.

Im Ortskernbereich sind die vorrangig dörflichen Siedlungsstrukturen mit noch erkennbaren Drei- und Vierseitenhofanlagen teilweise erhalten. Der Funktionsverlust der früher meist landwirtschaftlichen Anwesen führte zu einem schleichenden Verfall dieser ortsbildprägenden Gebäudeensembles, besonders der Nebengebäude und der zum Ortsrand ausgerichteten Gärten und Obstgärten.

Im gesamten Altortbereich bestanden zu Beginn der Sanierung städtebaulich-funktionale Unzulänglichkeiten, als auch Mängel im baulichen Zustand der Gebäude. Störungen entlang der historischen Straßenführungen waren vereinzelt vorhanden, wenn der bauliche Zustand Abrisse der traufständigen Wohn- und Nebengebäude notwendig werden lies.

Die Eingemeindung nach Erfurt und die Suburbanisierungstendenzen in den 1990er Jahren sind u. a. Gründe dafür, dass sich Stotternheim vom Industrie- und Landwirtschaftsort zum Wohnvorort entwickelt hat.

Stotternheim besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Sangerhausen-Erfurt, über den eine Anbindung nach Erfurt und Magdeburg besteht. Südlich des Ortes verläuft die Bundesautobahn A 71.

Einen weiteren Einfluss auf die Entwicklung hat die noch laufende Umnutzung der umgebenden Kiesabbaugebiete zum Naherholungsgebiet „Erfurter Seen“.

2.2. Allgemeine Angaben

Sanierungssatzung „Ortskern Stotternheim“

Gebietsbezeichnung:	Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“ STO360
Gebietsgröße:	41,2 ha
Förmliche Festlegung:	20.10.1993
Rechtskraft durch Bekanntmachung:	18.01.1994

Durchführungszeitraum:	30.07.1992 (VU) – 31.12.2018
Verfahrensart:	klassisches Verfahren/ Regelverfahren nach §§ 152 ff
Förderprogramm:	Thüringer Landesprogramm – Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S)

2.3. Planerische Grundlagen

Es wurden folgende planerische Grundlagen beschlossen:

a) **Vorbereitende Untersuchung**

Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet „Ortskern Stotternheim“

- Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (VU): 30.07.1992
- Bekanntmachung: 04.08.1992

b) **Rahmenplan**

- Billigung des Sanierungsrahmenplans durch die Gemeinde Stotternheim: 20.10.1993

c) **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

- Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung: 20.10.1993
- Genehmigung der Satzung gem. § 246a Abs. 1 Punkt 4 BauGB durch das Thüringer Landesverwaltungsamt: 02.12.1993
- Bekanntmachung: 18.01.1994

2.4. Ausgangssituation vor der Sanierung

Das bis Juni 1994 eigenständige Dorf Stotternheim liegt etwa drei Kilometer nördlich des Erfurter Stadtrands und etwa neun Kilometer nördlich des Stadtzentrums. Der Stadtteil hatte im Jahr 1995 eine Einwohnerzahl von 2.883. Wirtschaftlich prägend war für Stotternheim zunächst die Landwirtschaft, die auch heute noch betrieben wird. Später kam der Kiesabbau als wichtiger Wirtschaftszweig hinzu.

Stotternheim ist an das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Über den Bahnhof besteht Anschluss an die Bahnstrecken Erfurt – Sangerhausen bzw. Magdeburg. Von Stotternheim führen Straßen nach Erfurt, Sömmerda (über Großrudestedt und Schloßvippach), Straußfurt (über Nöda und Riethnordhausen), Kühnhausen (über Mittelhausen), Schwerborn und Alperstedt.

Die Bestandsaufnahme nach 1989 ergab, dass auch in Stotternheim fehlende Investitionen und ausgebliebene Instandhaltungsmaßnahmen zu einem baulichen Verfall der dörflichen Substanz geführt hatte und ein dringender Handlungsbedarf zur Stabilisierung der Situation vorhanden war.

Die Gemeinde Stotternheim nutzte deshalb die durch das Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente, um den weiteren Verfall und den sich ausweitenden Leerstand aufzuhalten und bereitete 1993 mit dem Beschluss zur Sanierungssatzung die umfassende Sanierung der Gebäude, des Stadtraumes und der Infrastruktur vor. In einem vorbereitenden Schritt wurden hierzu Untersuchungen (VU) für das gesamte Gebiet vorgenommen, welche Mängel und Missstände herausstellten und erste Ziele als Grundlage für den Erlass der Sanierungssatzung formulierten.

Die Fläche des Untersuchungsgebiets wurde für die Analyse der Missstände (Vorbereitende Untersuchung) in mehrere einheitlich strukturierte Bereiche aufgeteilt.

Diese wurden bezeichnet als:

- Altortbereich (Nordwesten, östliche Angrenzung an die Bahnlinie),
- Hauptversorgungs-/Kernbereich (Erfurter Straße von der Einmündung Mittelhäuser Straße bis zur Abzweigung Riethgasse),
- Bahnhofsbereich,
- hochverdichteter Altortbereich (östlich an der Hauptstraße),
- Ordnungsbereich (östlich Karlsplatz),
- neue Wohnbereiche.

Nachfolgend sind die **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen** und zentrale Aussagen des Beschlusses der Gemeinderäte aus dem Jahr 1993 auszugsweise dargestellt:

Ortsteilstruktur/Ortsgestaltung

Das ursprüngliche Dorf war geprägt durch Wohnnutzung und die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung. So befanden sich im Altortbereich hauptsächlich traufständige Wohn- und Nebengebäude. Die hohe Anzahl an Gebäuden mit starken baulichen Mängeln prägten das Dorfbild.

Kontrastierend dazu erschienen die ersten Auswirkungen der bereits begonnenen dynamischen gewerblichen Entwicklung. Diese Entwicklung vollzog sich besonders entlang der Hauptverkehrsstraßen und auch in den Bereichen der Nebenstraßen, welche von der Hauptverkehrsstraße einsehbar waren und nahmen selten Rücksicht auf althergebrachte Strukturen und historische Situationen. Eine relativ ungeordnete Neuordnung hatte begonnen und es war nicht voraussehbar, zu welchen langfristigen Konsequenzen ein solcher Prozess letztendlich geführt hätte.

Hinzu kam, dass der zentrale Bereich durch eine relativ unstrukturierte Situation geprägt war. Es waren Freiräume vorhanden, denen bis dato keine eindeutige Funktion zugewiesen wurden.

Das historische Erscheinungsbild war insbesondere im Ortskern gestört. Vor allem die Einordnung mehrgeschossiger Vorwendebauten an scheinbar beliebiger Stelle führten zur Auflösung historischer Raumkanten.

Der verdichtete Bereich im Altort war zusätzlich durch ungünstige Parzellenzuschnitte und Grundrissorganisationen in einzelnen Gebäude gekennzeichnet. Dies hatte einen negativen Einfluß auf die ohnehin schwierigen Wohnverhältnisse. Eine eigenorganisierte Korrektur erschien eher problematisch und es galt, mittels Beratungen und Förderungen Verbesserungen zu ermöglichen und anzuschieben.

Gleichzeitig war eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung zu organisieren. Die Auswirkungen der sprunghaft angestiegenen Motorisierung waren auch in Stotternheim zu spüren und es war notwendig, grundlegende strukturelle Überlegungen zu entwickeln und an deren schrittweiser Umsetzung zu arbeiten.

Öffentlicher Raum

Die öffentlichen Flächen wiesen deutliche gestalterische und bauliche Mängel auf. So war die Grüngestaltung im Allgemeinen unzureichend. Als einzige erkennbare und relativ wertige Grün-

/Freiflächen zählte der Karlsplatz. Private Freiräume waren auf Grund der hohen Überbauung eher selten.

Der Stadtboden war in sehr großen Teilen schadhaft und auch unbefestigt, insbesondere im Altortbereich.

Baustruktur

Der Großteil der Gebäude wies einen hohen bis sehr hohen Instandsetzungsbedarf auf. Für das gesamte Gebiet galt, dass der überwiegende Teil der alten Bausubstanz unzureichende Wohnqualität besaß. Der bauliche Zustand war zudem bedenklich. Maßgebend war außerdem der verbreitete Funktionsverlust der Nebengebäude. Die Gebäude konnten modernen Anforderungen nicht genügen.

Sanitäre Einrichtungen und Heizsysteme entsprachen in weiten Teilen nicht dem Standard. Belichtung und Belüftung waren vielfach als unbefriedigend einzustufen, insbesondere im hochverdichteten Altortbereich zwischen „Neue Straße, Gänsersed, Querstraße und Hauptstraße“. Die hohen Grundflächenzahlen in dem Gebiet wurden den Wohnansprüchen nicht gerecht.

Im Bahnhofsbereich, ein Bereich mit funktionalen und räumlichen Defiziten, war eine städtebauliche und gestalterische Neuordnung nötig. Insbesondere die ehemalige Saline als prägendes Bauwerk für die Umgebung erforderte einen erheblichen Sanierungsaufwand.

Nutzung

Die gewerbliche Entwicklung fand 1993/1994 im Untersuchungsgebiet hauptsächlich im Kernbereich entlang der Hauptstraße statt und die neu geschaffenen Einzelhandelseinrichtungen in Form von Geschäften dienten der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Ansonsten dominierte im Gebiet die Wohnfunktion mit ihren ganz unterschiedlichen Wohnformen. Durch die eingetretenen Funktionsverluste in den in Stotternheim vorhandenen Hofanlagen musste jedoch ein hoher Gebäudeleerstand registriert werden, der sich insbesondere in den Nebengebäuden zeigte. Diese besaßen zudem einen überdurchschnittlich schlechten baulichen Zustand.

Die Wohnqualität war nicht nur durch die Defizite bei der baulichen 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

Grundsätzlich hatten sich mit dem erhöhten Motorisierungsgrad und den damit resultierenden höheren Verkehrsaufkommen bis 1993/94 an der Führung und Nutzung der einzelnen Straßen wenige Veränderungen ergeben.

Die Straßen im Verkehrsnetz behielten die Funktionen, waren allerdings baulich und auch organisatorisch nicht auf die sich aus der steigenden Motorisierung und auch aus der stetig wachsenden Verkehrsleistung pro Fahrzeug ergebenden Nutzungsintensität ausgelegt

Die individuelle verkehrliche Erschließung wurde durch die ÖPNV- Anbindung, die unter anderem über den im Süden liegenden Bahnhof gesichert wurde, ergänzt. Die Taktzeiten der Züge

ergaben eine günstige Voraussetzung für die Nutzung durch Berufspendler von und nach Erfurt.

Die Haltestellen der Buslinien nach Schwansee, Schwerborn, Mittelhausen und Erfurt lagen in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte, waren jedoch baulich von starken Mängeln geprägt und entsprachen in keiner Form den Notwendigkeiten für moderne Haltestellen des Jahres 1993/94. Eine Busverbindung zur Nachbargemeinde Nöda fehlte vollständig.

Die Belastung durch den Verkehr stellte ein wachsendes Problem dar. So lag der Schwerverkehrsanteil bei einer im Jahr 1992 erfolgten Zählung auf dem sehr hohen Niveau von 13,4 %.

Bei einer Begehung wurden auch die Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen, wie Radfahrern, Fußgängern, dem motorisiertem Individualverkehr und dem Schwerverkehr ersichtlich. Als Gefahrenstellen mussten die eng dimensionierten Einmündungsbereiche der Hauptverkehrsstraßen angesehen werden.

Auch die verschiedenen Gewerbebetriebe und öffentlichen Einrichtungen beeinträchtigten das Gebiet durch den stetig wachsenden Ziel- und Quellverkehr.

Die Auswirkungen auf die Wohnnutzung waren erheblich. Lärm und Schadstoffbelastungen, verbunden mit baulichen Mängeln an der Gebäudesubstanz, beeinträchtigten die Wohnnutzung sehr negativ.

Innerhalb des Gebiets fehlte es weiterhin an einem Parkraumangebot. Diese unbefriedigende Stellplatzsituation führte besonders zu den Hauptgeschäftszeiten zu einer Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs.

(Hinweis: Zu beachten ist bei Betrachtung alter Unterlagen, dass die Straßennamen durch die Eingemeindung in der Mehrheit abgeändert werden mussten. Daher sind in den Vorbereiteten Untersuchungen zur heutigen Namensgebung differenzierte Bezeichnungen für einige Straßen im Gebiet enthalten.)

2.5. Ziele der Sanierung

Wesentliche Sanierungsziele wurden bereits 1993 auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortskern Stotternheim formuliert. Diese wurden im städtebaulichen Rahmenplan festgehalten.

Die **wichtigsten Sanierungsziele im Rahmenplan für den Ortskern Stotternheim** sind nachfolgend benannt (**Kurzform**):

a) bei privaten Maßnahmen

- Erhaltung des Ortsbildes und der ortstypischen Gestalt
- Sinnvolle Nutzbarmachung erhaltenswerter, das Ortsbild prägender Bauten
- Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum, sowie die Gewährleistung der Versorgung des täglichen Bedarfs
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhalten der vorhandenen Mischung von Handwerk und Wohnen

b) bei öffentlichen Maßnahmen

- Anreicherung und Verdichtung der Infrastruktureinrichtungen entlang der Hauptstraße und deren Randzonen
- Ordnung des öffentlichen Parkraumes durch die Erstellung eines Parkraumkonzeptes
- Entlastung des Ortes vom Durchgangsverkehr
- Maßnahmen zur allgemeinen Verkehrsberuhigung
- Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Grün- und Freiflächen
- Gestalterische Aufwertung der bedeutsamen Räume und Plätze durch bauliche und funktionale Ergänzungen

Im städtebaulichen Rahmenplan werden die **Ziele für die einzelnen Funktionsbereiche** separat aufgeschlüsselt.

Im Detail ergaben sich die folgenden Aufgaben an die Sanierung (**Langform**):

a) Altortbereich

- Erhalt der Bausubstanz und der Gebäudeensemble; bei Umbau/Neubauarbeiten: Sicherung der historischen Baufluchten.
- Umnutzung der leerstehenden Nebengebäude (z.B. Wohnen, Fremdenverkehr, verträgliches Kleingewerbe/ Handwerk).
- Erhalt der Nutzgärten als gestalterisches Element und zur Ortsrandbegrünung.
- Gestaltung des Straßenraumes unter Berücksichtigung der jeweils vorrangigen Funktionen. In der Riethgasse und in der Schwanseer Straße gilt es hauptsächlich die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen. Die übrigen Straßen des Altortbereiches tragen vorrangig Erschließungs- und Aufenthaltsfunktionen und können dementsprechend gestaltet werden (Fahrbahnrückbau, Ausweisung von Mischflächen, großzügige Begrünung).
- Anbindung des Baugebietes „Hinter der Mühle und den Höfen“ über den bestehenden Fußweg.

b) Hauptversorgungs-/Kernbereich (Karlsplatz)

- Schaffung eines attraktiven Ortsmittelpunktes.
- Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität.
- Erhöhung der Funktionalität durch Neuordnung der Nutzungen.
- In den Erdgeschosszonen sind Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen anzustreben.
- Um die Funktionalität und die Sicherheit für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, muss die Trennwirkung der Straße gelindert werden (Senkung der Durchfahrtsgeschwindigkeit durch gestalterische Maßnahmen, Schaffung von Querungsmöglichkeiten, Entwicklung des Straßenbegleitgrüns).
- Ein angemessenes Parkraumangebot für Besucher und Bedienstete soll durch die Ordnung des ruhenden Verkehrs erzielt werden.

- Der Standort der Geschosswohnungsbauten, die den Karlsplatz zerschneiden, muss geprüft werden.

c) Bereich hinter der Kaufhalle (damals als Ordnungsbereich bezeichnet)

- Städtebauliche Ordnung herbeiführen.
- Eingriff in die bestehende Bausubstanz (Neuordnung, Entkernung).
- Effizientere Nutzung des Bereichs. Ausweitung der Neubaumaßnahmen entsprechend des Bedarfs. Der Ordnungsbereich soll Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen aufnehmen, auch öffentliche Einrichtungen können hier angesiedelt werden.
- Bei der verkehrlichen Erschließung des Geländes muss überprüft werden, inwiefern eine zusätzliche Anbindung an die Neue Straße bzw. ein weiterer Anschluss an die Schwanseeer Straße verwirklicht werden kann.
- Bei der baulichen Nutzung des Bereichs soll eine Ausweitung des Fußwegsystems angestrebt werden.
- Im Zusammenhang mit den in Frage kommenden Nutzungen ist ein ausreichendes Stellplatzangebot zu schaffen.
- Die Flächen hinter der Kaufhalle müssen vertraglich über den Karlsplatz erschlossen werden.

d) Hochverdichteter Bereich im Altort (östlich der Erfurter Landstraße)

- Die sehr eng bebauten Strukturen sind entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Wohnverhältnisse zu entwickeln. Bei Entkernungen der Innenbereiche- bzw. neuen baulichen Maßnahmen ist ein Erhalt der historischen Baufluchten anzustreben.
- Bei straßenbaulichen Maßnahmen ist eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu berücksichtigen. Hier gilt es vor allem, den Grünmangel im Straßenraum durch Anlegen von Pflanzflächen auszugleichen.
- Die Straßen sind entsprechend ihrer vorrangigen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion zu gestalten.

e) Bahnhofsbereich

- Räumliche Fassung des Platzes. Durch bauliche oder Vegetationsraumkanten ist eine südliche Begrenzung des Platzes auszubilden.
- Für Berufspendler ist ein angemessenes Angebot an Stellplätzen bereitzuhalten (Kfz und Fahrrad).
- Der Bahnhofplatz soll zukünftig ein Bushaltepunkt sein. Dementsprechend ist eine Bushaltestelle in die Gestaltung zu integrieren.
- Der südlich angrenzende Bereich soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Bei einer baulichen Nutzung entlang der Bahntrasse muss der Lärmschutz berücksichtigt werden.

3. Durchführung und Auswertung der Sanierung

3.1. Ausführende Organe/ Beteiligte

Vor Eingemeindung der Gemeinde Stotternheim in die Landeshauptstadt Erfurt (Juli 1994):

- Gemeinde Stotternheim - Bauverwaltung
- Sanierungsträger - Büro GSW Worms
- Sanierungsplaner - Büro igr Erfurt

Nach Eingemeindung:

- Landeshauptstadt Erfurt - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Gutachten der Zonenanfangs- und Zonenendwerte zur Berechnung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“- Büro Dr. Herbert Sattler

3.2. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung seit 1994

Durch die Suburbanisierungswelle vor allem in den 1990er Jahren entwickelte sich Stotternheim immer mehr zu einem Wohnvorort von Erfurt. Als wachsendes Dorf stieg die Einwohnerzahl seit dem Jahr 1995 bis zum Jahr 2017 um etwa 18% auf insgesamt 3.399 Einwohner.

Auch ökonomisch erfolgte eine enorme Entwicklung. Es entstanden im Norden an der Schwanser Straße und im Süden an der Erfurter Landstraße neue Gewerbegebiete. Hier sind unter anderem Unternehmen der Logistikbranche angesiedelt.

Vor allem die gute Anbindung an die südlich Stotternheims neu entstandene Bundesautobahn A 71 (Anbindung über die Anschlussstelle Nr. 8 Erfurt-Stotternheim) hatte einen positiven Einfluss auf die ökonomische Entwicklung.

Durch die Entwicklung südlich des Ortskerns in der Nähe der Autobahnanbindung konnten neue Durchgangsverkehre innerhalb der Ortslage vermieden werden.

Der mit der allgemeinen Entwicklung verbundene Verlust der ehemaligen landwirtschaftlichen Funktionen führte andererseits zu einem Substanzverlust bei ortsbildprägenden Gebäudeensembles auf Grund des Verfalls vieler Nebengebäude. Folglich standen vor allem viele Nebengebäude leer und ehemals geschlossene Straßenränder erhielten Baulücken, die wieder geschlossen werden mussten.

Auch die Einbindung des Ortes in die umgebende Landschaft wurde durch sich auflösende Bebauungs- und Nutzungsstrukturen und Neubebauung teilweise stark verändert und musste wieder hergestellt werden.

Die durch den Kiesabbau entstandenen Erfurter Seen sind für die Stadtbevölkerung von Erfurt und Umgebung als Naherholungsgebiet von großer Bedeutung.

3.3. Realisierte Maßnahmen

Im Rahmen der Sanierung wurden ortsbildprägende Gebäude saniert (bspw. Pfarrhaus, evangelisch-lutherische Kirche), wichtige Straßen und öffentliche Plätze neugestaltet und aufge-

wertet (u. a. Karlsplatz, Festplatz, Schwanseer Straße, Brühl). Außerdem wurden vorbereitende Maßnahmen und Grunderwerbe durchgeführt.

Die nachfolgende Auflistung enthält die über Sanierungsmittel finanzierte Maßnahmen nach Kostengruppen:

Vorbereitende Maßnahmen

- verschiedene Rahmenpläne (Hof 1, Hof 2, Von-Hausen-Siedlung)
- Gestaltungskonzept Vorplatz Kulturhaus

Grunderwerb

- Kindergartengrundstück / Wegeverbindung hinterer Karlsplatz zur Schwanseer Straße

Ordnungsmaßnahmen

- Abriss Schwanseer Straße 4
- Neugestaltung Riethgasse/ Am Untertor
- Abriss Heizhaus
- Neugestaltung Festplatz
- Neugestaltung Grünfläche Gartenstraße
- Neugestaltung Grünfläche und öffentliche Wege Karlsplatz
- Brühl

Baumaßnahmen der Modernisierung/ Instandsetzung

- Modernisierung Pfarrhaus Schwanseer Straße
- Dachsanierung Evangelisch-lutherische Kirche
- Modernisierung diverser Wohnhäuser in der Sackgasse
- Modernisierung diverser Wohnhäuser am Karlsplatz

Sonstige Kosten

- Sanierungsträgerkosten
- Verkehrswertgutachten / Gutachten der Zonenanfangs- und Zonenendwerte

Weitere wichtige Maßnahmen, durchgeführt ohne Städtebaufördermittel

- Neubau einer Kindertagesstätte
- Umbau der Schwanseerstraße

3.4. Auswertung Sanierungszustand

Die im Rahmenplan formulierten Sanierungsziele wurden nicht vollständig, jedoch im Wesentlichen erreicht. Der Ort ist wirtschaftlich und technisch solide aufgestellt und gefestigt und kann ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln weiterentwickelt werden.

Durch die beschriebenen Ordnungsmaßnahmen wurden die Hauptverkehrsachsen instandgesetzt. Die Umgestaltung des Hauptverkehrsnetzes ging einher mit der Neuordnung des ruhen-

den Verkehrs. Ebenso wurden Maßnahmen zur allgemeinen Verkehrsberuhigung umgesetzt. Eine weitere Entlastung vom Durchgangsverkehr erfolgte durch die Errichtung der Bundesautobahn A71 südlich von Stotternheim.

Auf Grundlage dieser Instandsetzung der verkehrlichen Infrastruktur konnte die Verdichtung von Gewerbeeinheiten und Infrastruktureinrichtungen entlang der Hauptstraße und deren Randzonen erreicht werden.

Grün- und Freiflächen wurden v. a. in den zentralen öffentlichen Bereichen gestalterisch aufgewertet. Der Karlsplatz als zentraler örtlicher Platz ist hier zu benennen.

Eine Aufwertung der bedeutsamen Räume und Plätze erfolgte auch durch bauliche und funktionale Ergänzungen im Randbereich. Hier kann der Bahnhofsvorplatz genannt werden, der zwar gestalterisch weiterhin Defizite aufweist, der aber grundsätzlich funktioniert. Es sollte davon ausgegangen werden, dass mit den vorhandenen Funktionen auch der Wunsch nach einer repräsentativen Adresse und damit nach einer baulichen Veränderung entwickelt wird.

Im öffentlichen Raum sind die wesentlichen Ziele erreicht, auch wenn Sackgasse und Mittelgasse, die Bereiche um den Inselweg mit dem tangierenden Bachlauf sowie die Flächen um die alte Kaufhalle bis hin zur KITA auf Verbesserungen warten. Dabei wird jedoch bei der zeitlichen Planung davon ausgegangen, dass die noch nicht sanierten Straßenzüge im Zuge der anstehenden Kanalsanierung umgestaltet werden sollen. Insbesondere aus dieser Diskrepanz unterschiedlicher Investitionszeiträume der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) und des Sanierungsumsetzung gibt es hier noch sichtbare Defizite.

Im Bereich der privaten Maßnahmen wurde ein hoher Sanierungsstand (voll- bzw. teilsaniert) erreicht. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer wurden realisiert. Die Wohnqualität hat sich durch die Sanierung der Gebäude selbst und durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes verbessert. Auch Leerstände spielen im Ortsbild heute nur noch eine untergeordnete Rolle, auch wenn es im Bereich der alten landwirtschaftlichen Anlage in der Sackgasse immer noch Handlungsbedarf gibt und verschiedene Gebäude durchaus noch weiter baulich aufgewertet werden können. Ebenso wurden die wichtigen Raumkanten erhalten und ortsbildprägende Gebäude saniert und nutzbar gemacht. Dies alles trägt zum Erhalt des Ortsbildes und der ortstypischen Gestalt bei.

Um die städtebaulichen Missstände im nördlichen Bereich der Walter-Rein-Straße zu beseitigen und dem Gebiet eine nachhaltige Nutzung zuzuführen, hat die Stadt Erfurt für dieses Revitalisierungsgebiet einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt (STO600 „Walter-Rein-Straße“). Dieser wurde am 05.05.2017 rechtsverbindlich. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern und Nachverdichtungen, sowie einer geordneten Erschließung, auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung geschaffen.

Somit können die Sanierungsziele als in großen Teilen erreicht bewertet werden.

Die Ergebnisse sind auf den folgenden Seiten noch einmal detailliert dargestellt und einzelnen Teilbereichen zugeordnet. Das Sanierungsgebiet wurde auf Grund der Größe und um eine gewisse Übersicht zu garantieren in 13 Teilbereiche unterteilt.

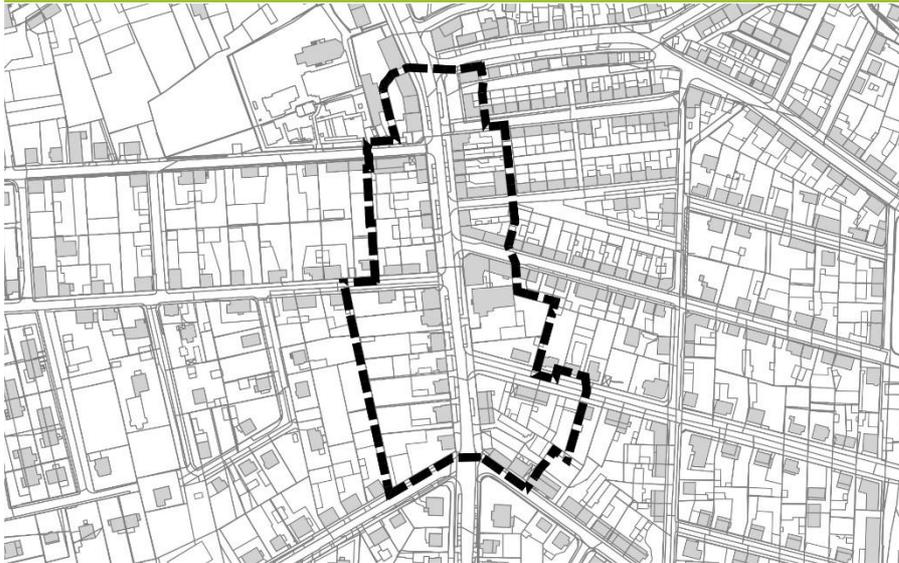
Die einzelnen Teilbereiche weisen sowohl im baulichen Erscheinungsbild als auch in der Nutzung Zusammengehörigkeiten auf. Die Aufteilung orientiert sich ebenfalls an den zentralen Ergebnissen des Gutachtens zur Ermittlung der Zonenanfangswerte, der Zonenendwerte und

der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“ vom Büro Dr. Herbert Sattler (2014, Gutachten Nr.: 002/2014).

Die detaillierte Beurteilung der erreichten Sanierungszustände für die einzelnen Teilbereiche untergliedert sich immer wie folgt:

- Lagebeschreibung/ Merkmale/ Anfangszustand
- Sanierungsziele – Festsetzungen aus dem Rahmenplan
- erreichter Sanierungszustand

Bereich 1



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Anfangszustand

- Hauptverkehrsachse durch Stotternheim beidseitig der Erfurter Landstraße
- städtischer Bebauungscharakter, differenzierte, aber erhaltenswerte Bausubstanz und Bebauungsstruktur
- ein 4-geschossiger Wohnblock
- überwiegend schlechte Instandhaltung der Gebäude, sanierungsbedürftig
- Nutzung in den Obergeschossen vorwiegend Wohnen
- Nutzung in den Untergeschossen kleine Läden und Geschäftsbereiche Gewerbe und öffentliche Einrichtungen (z.B. Gastronomie, Banken, Versicherungen)
- zu geringes und nicht organisiertes Parkraumangebot
- ungestaltete Grünflächen
- keine Aufenthaltsqualität

Sanierungsziel – Festsetzungen aus dem Rahmenplan

Nutzung

- Konzentration von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Einzelhandels- und Gewerbebetrieben
- Erhalt der Läden- und Geschäftebereiche im EG
- Aufwertung der Wohnnutzung in den OG's

Öffentlicher Raum/Stadtbild

- Sanierung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäude und Schließung der Raumkanten
- Aufenthaltsfunktion verbessern

Verkehr/ Erschließung

- Hauptverkehrsachse, Straßensanierung und Ausbau, Sanierung der stadttechnischen Erschließungsanlagen
- Haltestellen der Buslinien einrichten oder verbessern
- Einrichten von Parkplätzen und Stellplätzen

Grünordnung

- straßenbegleitende Grünflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität



erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- Erhalt und Neuansiedlung von Läden- und Geschäftebereiche im EG
- Aufwertung der Wohnnutzung in den OG's
- allgemein guter Zustand der Gebäude Nr. 11, 13, 14
- Schließen der Raumkante Ecke Bergfeldstraße
- Baumaßnahme Bergfeldstraße 4
- Erfurter Landstraße 4 – saniert; Nr. 8 als Nebengebäude errichtet
- gute Integration des Neubaus in die angrenzende Bebauung
- Erfurter Landstraße 9 – Neubau nach Abbruch – Nutzung u.a. Sparkasse
- Wohngebäude in Plattenbauweise sowie Eckbebauung (OG Wohnen, EG Bäckerei und Fleischerei) saniert
- Insgesamt sind die Gebäude zu 90 % saniert.

Öffentlicher Raum/ Stadtbild

- wesentliche Aufwertung des Stadtbildes durch Sanierung und Nutzung der Gebäude
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Verkehr/ Erschließung

- grundlegende Erneuerung der stadttechnischen Erschließung und der Hauptverkehrsachse
- geordnete Stellplatzsituation entlang der Hauptstraße (parallele An-

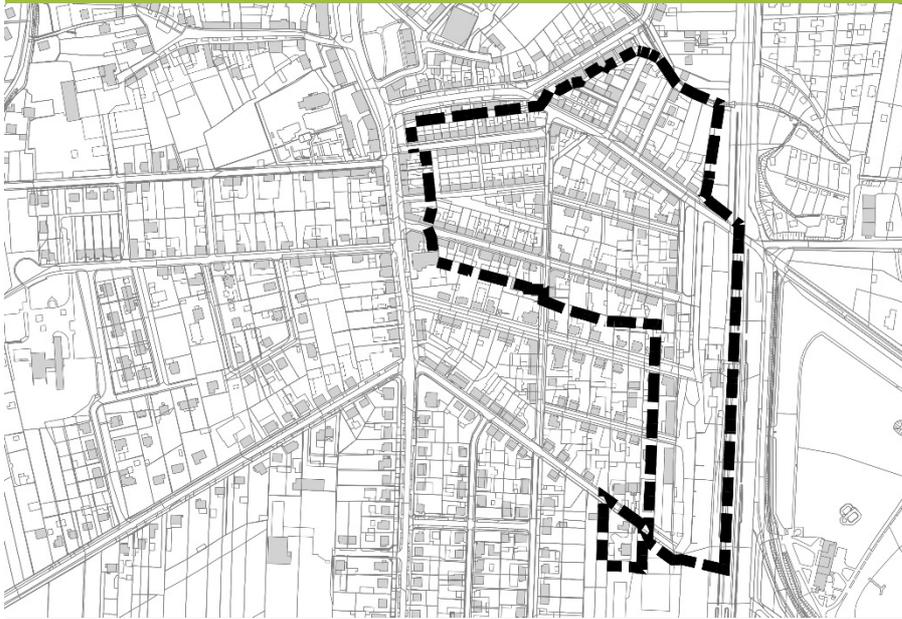
ordnung mit Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen)

- Schaffung eines ausreichenden öffentlichen Parkraumangebotes
- auf Vorplatz der Erfurter Landstraße 23 befinden sich zusätzlich Stellflächen für Kraftfahrzeuge

Grünordnung

- Aufwertung des Straßenraumes durch gepflegte Baumpflanzungen und Abstandsgrün

Bereich 2



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- entlang der Bahnlinie in nördlicher und südlicher Richtung
- Inselweg und Gänseried bilden die östliche Grenze des Sanierungsgebietes
- Gebiet wird von einem Dorfgraben eingegrenzt
- ehemaliges Bahnhofsgebäude und dessen Vorplatz mit parallel zur Bahn begleitender ehemals gewerblicher Bebauung bis zum alten Salinengelände
- angrenzend überwiegend von differenzierten max. 2geschossige Wohngebäuden mit Gärten und unterschiedlichen Nebengebäuden geprägte Teilbereiche
- in einigen Teilbereichen kleinteilige „Straßendorfbauung“ mit Hausgärten
- baulich und ortsgeschichtlich erhaltenswerte Bausubstanz
- schlechter Instandhaltungsgrad, teilweise maßstabsfremde Nutzungen
- durch An- und Umbauten weicht die Bebauung deutlich von der ursprünglichen Typik ab
- Straßen in schlechtem Zustand, ungeordnetes Parken
- Gehwege sind überwiegend unsaniert

Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung/ Stadtbild

- Sanierung des Bahnhofsgebäudes und der angrenzenden Bereiche
- Angebot für Kleinunternehmer im bahnhofsnahe Bereich stärken
- Leerstand beseitigen – Umnutzungen zum Wohnen
- Typik des Gebietes erhalten (straßenbegleitende, zusammenhängende Wohnbebauung, Gärten, Vorgärten, Einfriedungen)

Verkehr/ Erschließung

- Ausbau der Straßen
- Sanierung der Erschließungsanlagen
- Parkierungssituation verbessern

Grünordnung

- Sanierung und Aufwertung der straßenflankierenden Freiflächen, und zu Gebäuden gehörenden Flächen (Vorgärten, Gartenbereiche)
- geordnete Freiflächen im öffentlichen Raum schaffen (platzähnliche Situationen)
- kleinere Platzsituationen gestalten

erreichter Sanierungszustand

Nutzung/ Stadtbild

- Bahnhofsgebäude mit Bahnhofsvorplatz 5 und 7 zu Wohngebäude umgebaut
- anschließende Hallen saniert und als Gewerbe durch die Firmen PAARI Wagen- und Anlagenbau und Systemhaus genutzt
- angrenzende leerstehende Halle befindet sich in schlechtem baulichem Zustand
- Salinechaussee 13 und 13a, ehemals zur Saline gehörend, wurden als Wohn- und Wohnnebengebäude saniert
- überwiegende Wohnbereiche sind in ihrer Bebauungsstruktur, der Erschließung und des Sanierungsgrades sehr unterschiedlich
- teilweise ist die ursprüngliche, 1-geschossige, geschlossene Bebauung mit Hinter- und Nebengebäuden noch vorhanden (z.B. Bergfeldstraße)
- guter Sanierungszustand der Wohngebäude in der Bergfeldstraße
- einige Gebäude in der von - Hausen – Straße teilsaniert oder ausgebaut (Nr. 16, 17, 18)
- Bergfeldstraße 3 und 32 - Teilsanierung
- Bergfeldstraße 33 befindet sich im EG eine gastronomische Nutzung
- Waidmühlenstraße 1 – Abbruch; Nr. 2 und 3 - saniert
- Waidmühlenstraße 4 Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken
- Neubauten mit Wohnnutzung als Ersatz für abgebrochene Wohngebäude
- die Wohn- und Nebengebäude in der Waidmühlenstraße sind überwie-

gend saniert

- Mauern, Einfahrten und Tore in gutem Zustand
- in der Von-Hausen-Straße stehen 3 Gebäude leer (schlechter baulicher Zustand)
- Wohngebäude haben einen mittleren Sanierungsstand
- Neubaugebäude im Inselweg
- im Gänseried wurde ein Gebäude zum Ferienhaus umgenutzt
- guter Sanierungszustand des Straßenzugs Zum Stotternheimer See
- größere Wohngebäude mit teilweiser gewerblicher Nutzung (Fahrschule, Versicherung) in gutem Zustand

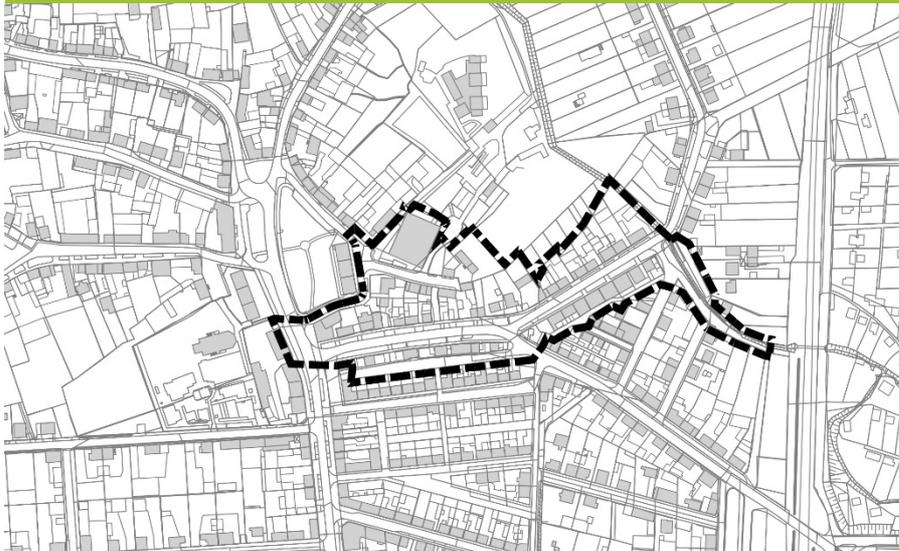
Verkehr/ Erschließung

- sanierter Bahnhofsvorplatz (private Parkplätze)
- Bereich an der Bahn unbefestigt, ohne klare Führung für Verkehr und Fußgänger
- kleineren Straßen und Gehwege sind größtenteils unsaniert oder asphaltiert, aber auch ohne Deckschicht (Bsp.: Georg-Peter-Weimar-Straße, Inselweg)
- Nebenstraße Gänseried und Von-Hausen-Straße sowie Hauptstraße und Gehweg Zum Stotternheimer See saniert, wobei vor allem in der Straße Gänseried eine Aufwertung straßenbegleitenden Grünflächen wünschenswert wäre
- private Parkmöglichkeiten an den Gebäuden und auf dem Grundstücken
- ungeordnetes Parken an der Friedensallee

Grünordnung

- die privaten Grünflächen sind überwiegend gepflegt
- Straße Zum Stotternheimer See: einseitige straßenbegleitende Baumreihe angelegt
- unsanierter Dorfgraben

Bereich 3



Lagebeschreibung/ Merkmale / Ausgangszustand

- beidseitig der Straße zum Stotternheimer See und der Neuen Straße
- für die Gesamterschließung des Sanierungsgebietes von besonderer Bedeutung
- einheitliches Erscheinungsbild der baulich und ortsgeschichtlich erhaltenswerten Bausubstanz
- Mehrzahl der Gebäude in schlechtem Instandhaltungsgrad
- zahlreiche An- und Umbauten, teils maßstabsfremde Nutzung
-

Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- Erhalt und Sanierung der Wohngebäude
- Abbruch Karlsplatz 22 - Baulücke
- Baumaßnahme Karlsplatz 17a

öffentlicher Raum/ Stadtbild

- Erhalt des typischen Erscheinungsbildes der Straßenzüge und der Bebauungsform

Verkehrerschließung

- Straßenausbau und Sanierung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung
- Sanierung der Erschließungsanlagen und Einrichten von Parkplätzen und Stellplätzen

Grünordnung

- Aufwertung öffentliches Grün, straßenbegleitendes Grün
- Baumpflanzungen an der Straße Zum Stotternheimer See

erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- 90 % der überwiegend Wohngebäude an der Straße zum Stotternheimer See können als gut saniert eingeschätzt werden
- Gebäude und Nebengebäude Zum Stotternheimer See 2 - teilsaniert
- in der Neuen Straße liegt der Anteil der Sanierung bei ca. 80%; die meisten Gebäude sind teilsaniert und einige weiterhin in schlechtem Zustand
- Neue Straße 1a - Neubau
- Neue Straße 7 - sanierungsbedürftig
- Leerstand: Neue Straße 6
- Verfall des Gebäudes Zum Stotternheimer See 7
- derzeit im Ausbau: Neue Straße 11

Stadtbild/ öffentlicher Raum

- Straßenzüge mit straßenbegleitenden öffentlichen Räumen
- im Bereich der Kaufhalle (heutiger Getränkemarkt) deutliche Gestaltungsdefizite

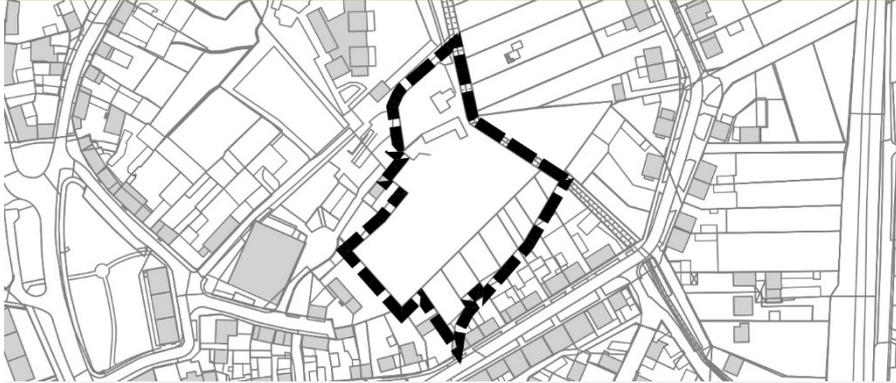
Verkehrerschließung

- Hauptverkehrsstraße, Gehwege und Zufahrten in einem guten Zustand
- Gehwege und Nebenflächen der Neuen Straße und am Karlsplatz teilweise unsaniert
- kein öffentliches Parken

Grünordnung

- Grüngestaltung in der Neuen Straße und der Straße zum Stotternheimer See gepflegt
- in der Straße zum Stotternheimer See sind beidseitig Grünstreifen angelegt und gepflegt

Bereich 4



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- östliche Randlage des Sanierungsgebietes
- überwiegend privater, ungeordneter Grünbereich mit vereinzelt Kleingärten und Sitz des Rasseflügelzuchtvereins e.V.
- hoher Sanierungsbedarf
- keine eindeutige Straßenführung, nicht ausgebaut

Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- Freiflächen und Gebäudestrukturen ordnen

öffentlicher Raum/ Stadtbild

- nicht stadtbildprägend

Erschließung

- innere Erschließung ordnen

Grünordnung

- als Gartenland und Grünflächen erhalten

erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- weiterhin Gebiet mit Handlungsbedarf im Freiraum
- keine Sanierungsmaßnahmen vorgenommen

Erschließung

- provisorisch

Grünordnung

- sowohl die Grünflächen, als auch die Gebäude wirken ungeordnet und ungepflegt

Bereich 5



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- östlicher Randbereich des Sanierungsgebietes zwischen Schwanseer Straße und Karlsplatz
- unstrukturierte Situation von öffentlichen und privaten Einrichtungen/ Nutzungen
- hoher Nutzungsdruck durch Gemeinbedarfsflächen – Feuerwehr, Schützenhaus und Festwiese, Kindergarten, Garagen
- ungeordnetes Erscheinungsbild, private Gebäude überwiegend unsanierte
- Erschließung und Freiraum unzureichend

Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- Erhalt und weitere Verbesserung der Gebäude mit öffentlichen Funktionen und eindeutige Funktionszuweisung der relativ großen Freibereiche

Verkehr/ Erschließung

- Maßnahmen zur besseren Erschließung
- Verbesserung des Parkraumkonzeptes

Grünordnung

- Aufwertung der Platzbereiche, der Grün- und Freiflächen

erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- unterschiedlicher Sanierungsstand der prägenden Gebäude und dazugehörigen Bereiche
- Neubau des Kindergartengebäudes mit hohem gestalterischen Wert / Erweiterung geplant

- Feuerwehr teilsaniert
- Schützenhaus unsaniert
- Garagenstandort ungepflegt

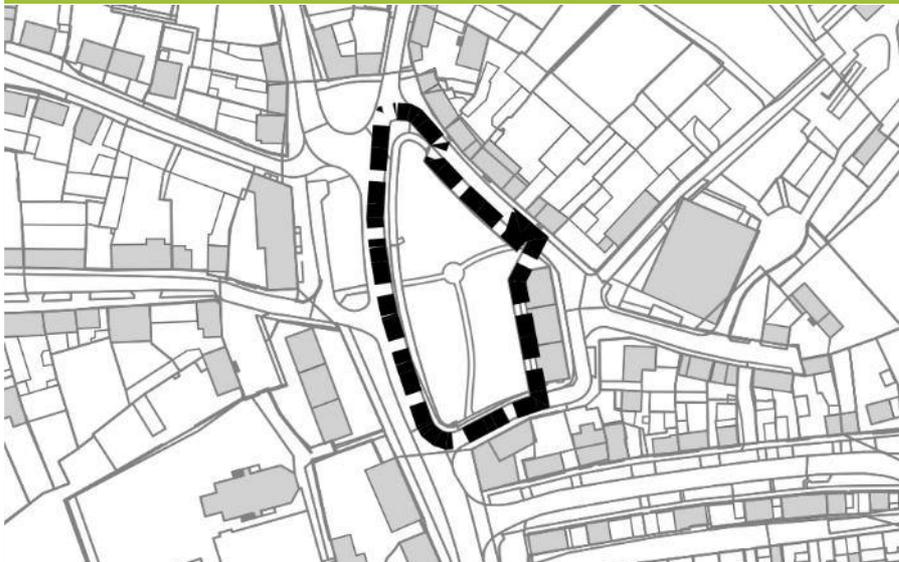
Verkehr/ Erschließung

- sanierte Erschließungsstraße
- Nebenstraßen unsaniert
- keine Verbesserung der Parkraumsituation

Grünordnung

- Festplatz temporär genutzt
- ungepflegte Grünflächen und Baumbestand

Bereich 6



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- Karlsplatz als bedeutender Platz im Ortszentrum mit Großgrün an der Erfurter Landstraße
- hohe ortsbildprägende Funktion als öffentliche Grünfläche
- Karlsplatz 1- Wohngebäude als Solitär bildet eine Raumkante zu angrenzenden Bereichen
- Erschließung vorhanden, Freiraum unzureichend
- Stellplatzsituation schwierig



Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- Erhalt der am Platzbereich anliegenden Wohnfunktion
- Sanierung der Gebäude
- Ordnung des öffentlichen Parkraums
- Erhalt der Funktion als öffentlicher Platz mit Aufwertung der Freifläche

Verkehr/ Erschließung

- Straßensanierung
- Verbesserung der angrenzenden Parkraumsituation

Grünordnung

- Aufwertung der Platzbereiche, der Grün- und Freiflächen
- Ergänzung der Baumreihen

erreichter Sanierungszustand

Nutzung

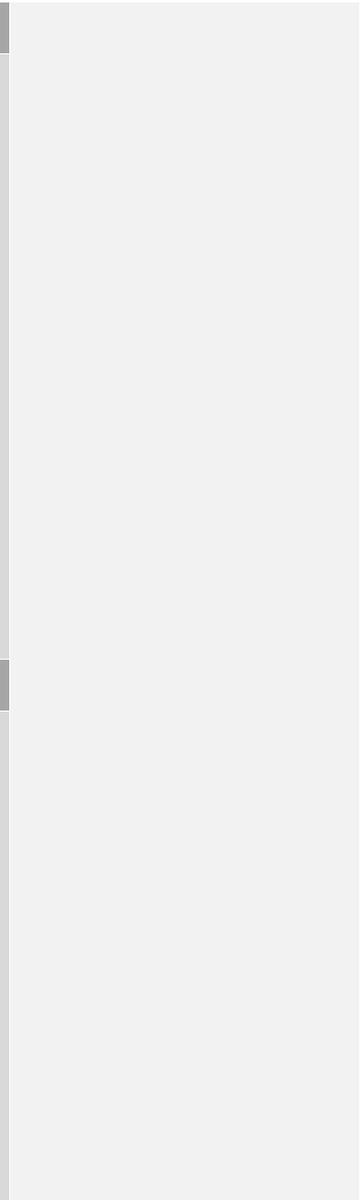
- 3-geschossiges, saniertes Wohngebäude bildet als Solitär eine Raumkante
- angrenzende Wohnbebauung in gutem Sanierungszustand

Öffentlicher Raum/ Stadtbild

- Grünflächen am Karlsplatz aufgewertet

Verkehrerschließung

- die Hauptverkehrsstraße Erfurter Landstraße erschließt das Gebiet, gut ausgebaut
- Parkraumsituation geordnet



Bereich 7



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- nordöstlicher Bereich des Sanierungsgebietes
- Teilbereich an der Schwanseer Straße und Brühl
- Hauptstraße (L2141) nach Schwansee und Großruderstedt
- hohe stadtbildprägende Bedeutung
- mind. 2geschossige Wohngebäude an der Schwanseer Straße mit Vorderhaus; Hof und rückwärtiger Bebauung
- Brühlschen Höfe geprägt durch Vorderhaus , Torfahrt, Scheunen und abschließend Gartenland
- landwirtschaftliche Nutzung
- teilweise „untypisch“ saniert (Elemente, Baustoffe)
- Erschließung und Freiraum unzureichend und ungestaltet
- hoher Durchgangsverkehr, Verkehrsbelastung
- kein öffentliches Grün
- Kulturdenkmal: Brühl 13 (Wohnhaus & Nebengebäude)



Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- Erhalt der im Bereich vorhandenen Wohnfunktion und Nutzungen
- Sanierung der Gebäude
- Erhalt der vorhandenen Mischung von Kleinstgewerbe, Handwerk, Landwirtschaft und Wohnen

Öffentlicher Raum/ Stadtbild

- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude, Höfe, Gärten sowie der Übergänge zu Landschaftsräumen
- Brühl gestalten

Verkehr/ Erschließung

- Sanierung des Straßenbereichs und der technischen Erschließung
- Ordnung und Gestaltung des öffentlichen Raumes
- allgemeine Verkehrsberuhigung durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Pflasterung)

Grünordnung

- Aufwertung des Straßenbereiches durch Oberflächengestaltung und Baumpflanzungen im Brühl
- Gärten zum Landschaftsraum vorhanden



erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- Wohngebäude an der Schwanseer Straße sind überwiegend saniert und befinden sich mit den dazugehörigen Gärten, Toren, Einfriedungen und Zufahrten in gutem Zustand

- Schwanseerstraße 12 ,33 (gewerbliche Nutzung), 34 und 36 (Hofanlagen) - teilsaniert
- Sanierung Schwanseerstraße 24 und 25
- Abbruch Schwanseerstraße 4
- Straße und Gehwege sind saniert
- eine gewerbliche, nichtstörende Nutzung (Reifendienst) vorhanden
- Neubau Wohnen am Ortsende

Öffentlicher Raum/ Stadtbild

- ortstypische Bebauung und Nutzung am Brühl ist erhalten und gut saniert, hintere Scheunenbebauung als geschlossenen Raumkante zum Grünbereich erkennbar

Verkehr/ Erschließung/ Grünordnung

- Sanierung des Brühls und Freiraumgestaltung führten zu wesentlichen Verbesserung der Situation im öffentlichen Raum
- Brühl jetzt mit Grünflächen, Entsiegelung in dem Bereich
- Schwanseer Straße saniert und in einem guten Zustand, geringfügige Verbreiterung der Randbereiche, Verbesserung der Situation für Fußgänger
- Rückbau eines in den Straßenraum ragenden Tores, dadurch Verbesserung der Situation an der Engstelle
- rückwärtige Gärten und Freiland gepflegt

Bereich 8



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- nördlicher Bereich des Sanierungsgebietes
- Bereich der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) nördlich der Riethgasse
- Zwischennutzung als Lagerfläche, Lagerhallen und Wohnen
- ungeordnete Nutzung der Freiflächen, hohe Versiegelung vorhanden

Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- innerörtlicher Umstrukturierungsbereich – bauliche Gestaltung erforderlich sowie Hofgestaltung
- Raumkanten und Parkraum schaffen
- Fußgängerdurchwegungen erhalten und ausbauen

Verkehr/ Erschließung

- untergeordnete Straße sanieren
- Zufahrt für Hof und Parkraum ordnen

Grüngestaltung

- Baumpflanzungen, Hofgestaltung



erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- keine ersichtlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt
- gewerbliche Nutzung dominiert (Wach- und Sicherheitsdienst, AHF Landtechnik GmbH, Nachrichtentechnik GmbH usw.)
- Hallen werden als Lagerhallen genutzt
- vereinzelt Wohnnutzung auf dem Gelände vorhanden
- bei einzelnen Gebäuden besteht dringend Rückbaubedarf
- Flächenentwicklung denkbar und wünschenswert

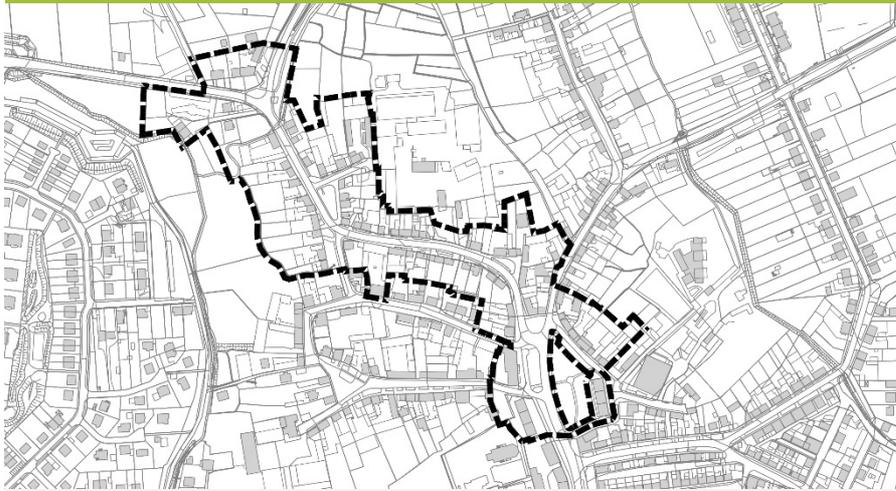
Verkehrerserschließung

- keine klare Verkehrsführung, kein Verkehrskonzept
- Eingangsbereich der ehemaligen LPG als ungeordnete Parkfläche genutzt

Grünordnung

- keine angelegte Grünordnung
- weiterhin hoher Versiegelungsgrad (Betonplatten)

Bereich 9



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- ab Karlsplatz beidseitig der Erfurter Landstraße, Riethgasse und Nödaer Straße
- westliche Grenze Straße Am Schwimmbad
- im vorderen Bereich teilweise noch öffentliche Nutzungen, dann überwiegend straßenbegleitend Wohnen
- einige Gebäude in baulich schlechtem Zustand (besonders Hinter- und Seitengebäude)
- bedeutende Gebäude: ehemaliges Kulturhaus, Alte Mühle, altes, historisch wertvolles Gebäude Mittelgasse 1
- starke Verkehrsbelastung durch Landesstraße (L2142)
- Kulturdenkmal: Am Untertore 7 (Wohnhaus, Gehöft), Nödaer Straße 16 (Wohnhaus, Gehöft)



Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- innerörtliches Wohnen und gewerbliche Nutzungen

öffentlicher Raum und Stadtbild

- Platzgestaltung Untertor mit Aufenthaltsqualität
- Raumkanten erhalten und Lückenschließung

Verkehr/ Erschließung

- bedeutende Erschließungsstraße sanieren
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durchführen
- Parkraum ordnen und schaffen

Grüngestaltung

- Baumpflanzungen
- Platzgestaltung



erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- unterschiedliche Sanierungsstände im Bereich bis Nödaer Straße 9 und 10; Nr. 8 - saniert
- Wohngebäude und Nebengebäude in der Riethgasse und am Untertore überwiegend saniert
- Am Untertore 2-3 – Neubau
- Karlsplatz 24 – Abbruch; Karlsplatz 25 - Neubau
- Riethgasse 2 saniert, Nr. 12, 14 und 16 - saniert , Nr. 17 - unsaniert
- gewerbliche Nutzungen in der Riethgasse (Allgemeinarzt, TSG Automatisierung, Kosmetikstudio) aber auch Leerstand (Silvia's Nähstübchen)
- vollsanierte, aber derzeit leerstehende Alte Mühle
- diesjährige Sanierung des ehemaligen Kulturhauses und Umnutzung zu Wohnen

Verkehr/ Erschließung

- Straßen und Gehwegbereiche in gutem Zustand, teilweise gepflastert
- Ausbau Riethgasse
- Einordnung von Parkbuchten in der Riethgasse
- Kreuzung Nödaer Straße weist noch Sanierungsbedarf auf

Öffentlicher Raum/ Stadtbild

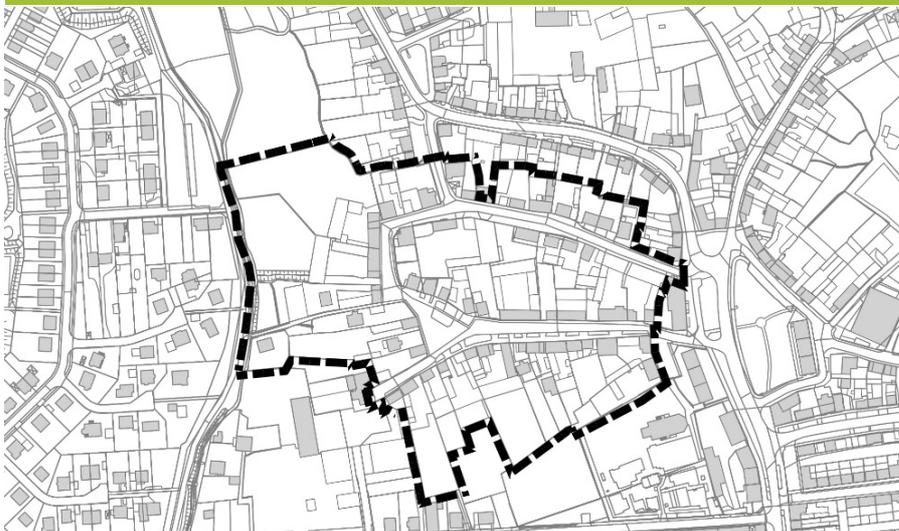
- Raumkanten sind überwiegend erhalten, bzw. wieder hergestellt

Grüingestaltung

- gepflegte Grünbereiche, teils mit Sitzmöglichkeiten
- Ergänzung der Baumreihen



Bereich 10



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- innerdörfliche Fläche, die den Abschluss der historischen Bebauungsstruktur nach Westen bildet
- hufeisenförmige Hofbebauung und Erschließung durch Mittelgasse und Sackgasse
- westliche Grenze Am Schwimmbad
- vorwiegend Wohnen in Verbindung mit Kleingewerbe, Handwerk und Fremdenverkehr
- teilweise unsachgemäße Überbauung, teilweise schlechter Bauzustand
- hohe Versiegelung im Freiraum
- Straßen und Gehwege unsaniert
- Kulturdenkmal: Sackgasse 1(Wohnhaus), Sackgasse 12 (Wohnhaus)



Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- Sanierung der Gebäude und Gebäudezeilen
- bei Bedarf Ersatzneubau und Lückenschließung um Raumkanten erhalten
- Gebäude mit historischer Bedeutung
- Erhalt des innerörtlichen Wohnens und der gewerblichen Nutzungen

Verkehr/ Erschließung

- Gliederung und Aufwertung der Erschließungsbereiche (Straße, Fußgängerbereiche, Platzsituation)
- verkehrsberuhigende Maßnahmen durchführen
- Parkraum ordnen und Stellplätze schaffen

Grüngestaltung

- Baumpflanzungen
- Entsiegelungen im Straßenraum und Platzbereich
- Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität schaffen



erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- unterschiedliche Sanierungsstände im Bereich
- Wohngebäude an der vorderen Mittelgasse sind überwiegend saniert
- EG- Nutzung teilweise durch Gewerbeeinheiten (Klempner, Gebäudeservice, Blumenladen, Poststelle, Farben- und Tapeten)
- Mittelgasse 13: Verfall des Wohngebäudes, der Scheune mit Tor und Mauer
- Sanierung Mittelgasse 12
- Straße und Gehweg sind unsaniert
- im Bereich des „Rundlings“ Mittelgasse/ Sackgasse ist die Hofstruktur

teilweise noch erkennbar

- Wohngebäude überwiegend saniert bzw. durch Neubau ersetzt
- Baumaßnahme Sackgasse 16
- Sackgasse 29 - saniert
- Sackgasse 1 – Sicherung
- Teilsanierung Sackgasse 17

öffentlicher Raum

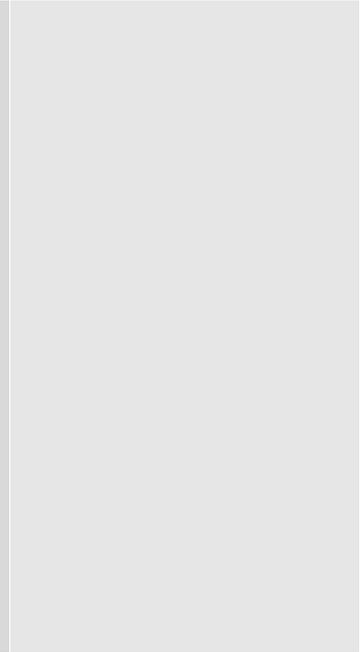
- Platzbereich: vollständig versiegelt und ungestaltet

Verkehr/ Erschließung

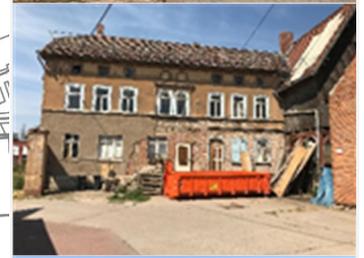
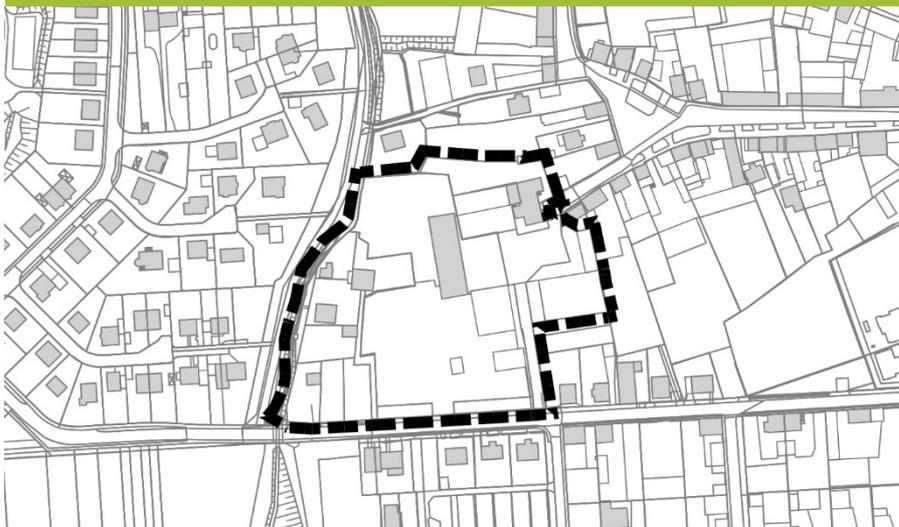
- mangelhafter Ausbau und Gestaltung des Straßenraums
- keine geordnete Parkplatzsituation

Grüngestaltung

- privaten Grundstücksflächen sind gepflegt



Bereich 11



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- innerdörflich zusammenhängendes Umstrukturierungsgebiet
- süd-westlicher Abschluss des Sanierungsgebietes
- nördliche Grenze Walter-Rein-Straße
- ungeordnete Entwicklung
- ehemalige Stallanlage mit Nebengebäuden
- gärtnerisch genutzte Gebäude
- Gewerbehalle
- Teile des Bereichs bilden historisch Bebauungsstruktur des Ortskerns - Vierseitenhof (Gutsherrenhaus)
- Gebäude befinden sich in einem schlechten Instandhaltungszustand
- schlechte Erschließungssituation, hohe Versiegelung



- Bebauungsplan nach § 13 a BauGB vom 05.05.2017 (STO 600- „Walter-Rein-Straße“)

Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- geordnete Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen im öffentlichen Raum
- dörflichen Charakter und Hofstrukturen erhalten
- Schaffung nachhaltiger Baustrukturen

Verkehr/ Erschließung

- geordnete Erschließung

Grüngestaltung

- nachhaltige Grünstrukturen, Grünzug angrenzend an Lache erhalten
- Baumpflanzungen
- Entsiegelungen von Flächen

erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- teilsanierte Gewerbehalle wird derzeit als Wohnen genutzt
- ehemaliger Reitstall und Reithalle stehen leer – es droht der Verfall
- ehemaliges Gutsherrenhaus (Vierseitenhof) in sehr desolatem Zustand

öffentlicher Raum

- überwiegend versiegelte Flächen

Verkehr/ Erschließung

- sehr schlechter Zustand der Erschließungsanlagen

Grüngestaltung

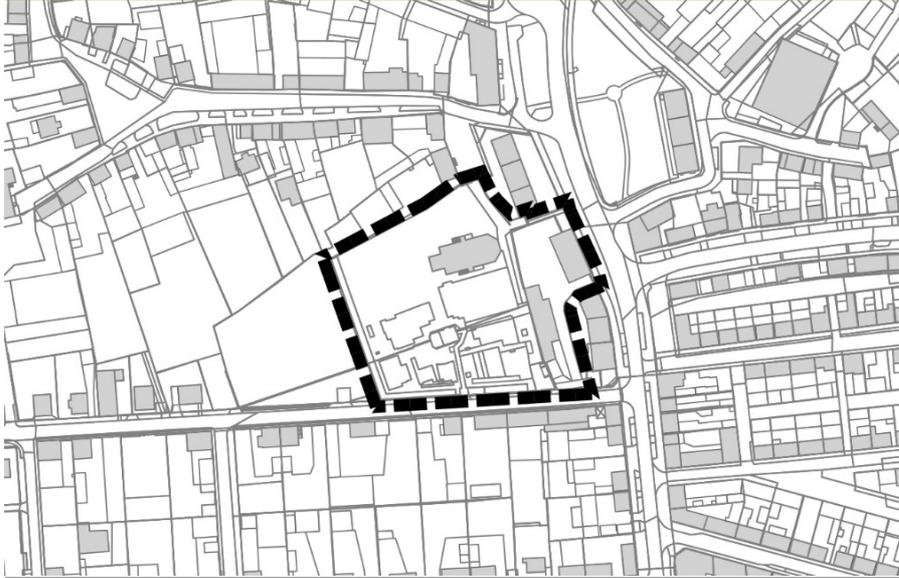
- keine geordnete Grünordnung, verwilderte und ungepflegte Grünflächen

Entwicklung

- geordnete Entwicklung über Bebauungsplan gesichert



Bereich 12



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- Gemeinbedarfsfläche mit der Kirche St. Peter und Paul, dem Pfarrhaus und den Friedhof Stotternheim
- zentrale Lage in der Ortsmitte
- ortsbildprägende Funktion und Identifikationswert
- Zufahrt über Nebenstraße, schlechter Straßenzustand
- Parkplatz unbefestigt
- Kulturdenkmal Kirche St. Peter und Paul und Pfarrhaus (Karlsplatz 3)

Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan

Nutzung

- Gemeinbedarfsfläche Friedhof
- öffentliche Nutzung (evang.-lutherische Kirche) und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude

öffentlicher Raum/ Stadtbild

- öffentliche Frei-/Grünfläche mit hoher ortsbildprägender Funktion erhalten und aufwerten

Verkehr/ Erschließung

- Zufahrt und Parkplatzsituation verbessern

Grüngestaltung

- Baumpflanzungen ergänzen
- Entsiegelungen von Flächen

erreichter Sanierungszustand

Nutzung

- Kirche, Pfarrhaus und entsprechende Nebengebäude in gutem Erhaltungszustand
- vollständige Sanierung des Pfarrhauses Karlsplatz 3
- Sicherung Ev. Luth. Kirche

öffentlicher Raum/ Stadtbild

- historischer Ortsmittelpunkt

Verkehr/ Erschließung

- Zufahrt über unbefestigte Nebenstraße
- Parkplatz unbefestigt und in der Lage strukturell falsch

Grüngestaltung

- gepflegte Friedhofsanlage, gepflegte Grünbereiche

Bereich 13



Lagebeschreibung/ Merkmale/ Ausgangszustand

- südlichster Bereich des Sanierungsgebietes, entlang des Bereiches der Deutschen Bahn und ehemaliges Saline-Gelände
- ortsbildprägendes Gebäude im Bahnhofsbereich, überdimensioniert
- Halle nach ehemaliger gewerblicher Nutzung (Raiffeisen) leerstehend
- Zufahrt über Friedensallee, Bahnhofplatz und Salinenchaussee
- Kulturdenkmal: Speicher



Sanierungsziel – Festsetzung aus Rahmenplan	
<i>Nutzung</i> <ul style="list-style-type: none">• Umgestaltungsgebiet zu Wohnen oder wohnungsverträglicher Nutzung	
<i>öffentlicher Raum/ Stadtbild</i> <ul style="list-style-type: none">• ortsbildprägendes Gebäude	
<i>Verkehr/ Erschließung</i> <ul style="list-style-type: none">• Erschließung ausbauen	
<i>Grüngestaltung</i> <ul style="list-style-type: none">• keine weiteren Aussagen, nutzungsabhängig	
erreichter Sanierungszustand	
<i>Nutzung öffentlicher Raum/ Stadtbild</i> <ul style="list-style-type: none">• leerstehend, keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt• Notsicherung des Geländes – eingezäunt und nicht betretbar	
<i>Verkehr/ Erschließung</i> <ul style="list-style-type: none">• Erschließung bis zum Grundstück mangelhaft	
<i>Grünordnung</i> <ul style="list-style-type: none">• verwilderte und ungepflegte Freiflächen	

3.5. Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge

Mit der Erhebung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB wurde am 01.01.2015 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 bereits ein Teil der Eigentümer Gebrauch gemacht. Insgesamt wurden von 2014 bis 2019 Ausgleichsbeträge in Form der vorzeitigen freiwilligen Ablösung in Höhe von 239.918 EUR durch die LH Erfurt eingenommen. Diese wurden im Rahmen der Ordnungsmaßnahme "Neugestaltung Brühl" wieder im Sanierungsgebiet eingesetzt.

Für den verbliebenen Teil der Grundstücke werden nach der Aufhebung der Satzung die Ausgleichsbeträge per Bescheid erhoben.

3.6. Fördermitteleinsatz

Die Vorhaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“ wurden aus dem landeseigenen Programm – Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S) seit 1997 gefördert. Gegenstand der Förderung waren Umstrukturierungsprozesse vorrangig in kleinen zentralen Orten des ländlichen Raums.

Für die städtebauliche Aufwertung und die notwendige Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie damit verbundene Bau- und Ordnungsmaßnahmen wurden folgende **Fördermittel nach Kostengruppen** im Gebiet eingesetzt:

- Vorbereitung: 167.672 €
- Grunderwerb: 97.145 €
- Ordnungsmaßnahmen: 938.074 €
- Baumaßnahmen: 117.349 €
- Sonstige Kosten: 391.770 €

Im Zeitraum von 1997 bis 2019 wurden insgesamt 1.712.010 € Städtebaufördermittel im Sanierungsgebiet eingesetzt. Zusätzlich erfolgten weitere städtische Investitionen in Höhe von 5.426.104 € in den öffentlichen Raum.

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 im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Gebiet abgeschlossen.

Mit der Umsetzung der Sanierungsziele wurden wesentliche Gebietsverbesserungen i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel weitestgehend erreicht. Die Stabilisierung des baulichen Zustandes konnte im gesamten Gebiet erreicht werden.

Weitergehende städtebauliche Entwicklungen sind im Gebiet künftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung der erreichten Sanierungsziele sind durch das jeweils gültige Baurecht gesichert.

Verbleibende Maßnahmen im öffentlichen Raum sind durch die Landeshauptstadt Erfurt durchzuführen. Dabei wird ein besonderer zukünftiger Schwerpunkt in der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes liegen, da ab 2022 konkrete Maßnahmen in Stotternheim geplant sind

Maßnahme	Bau
Schwanseer Straße	2016/2017
Brühl	2018
Ludwig-Jahn-Straße - Turnplatz	2019

Turnplatz	2020
Mittelgasse - Sackgasse	2021
Gänseried	2021
Sackgasse	2022
Von-Hausen-Straße	2022

Dabei ist jedoch der Haushaltsvorbehalt als auch die gegenwärtig noch unklare rechtliche Situation bezüglich der Beiträge nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG) in Thüringen zu beachten. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen werden die gegenwärtig noch vorhandenen städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Der Landeshauptstadt Erfurt obliegt es, die Maßnahmen mit der gebotenen Qualität durchzuführen.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln ist für diese noch anstehenden Maßnahmen unerheblich, da die Städtebauförderung nur den städtebaulichen Mehraufwand fördert. Beim grundhaften Straßenausbau normaler Qualität, ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln somit nicht möglich und stellt demzufolge auch kein Argument zur Verlängerung des Sanierungsverfahrens dar.

4.2. Auswirkung der Aufhebung

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern Stotternheim“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 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 rechtsgesellschaftliche 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 sanierungsbedingte 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 Regelverfahren/ Vollverfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 – 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind. Dafür mussten bisher im Gegenzug

für die Erneuerung von Erschließungsanlagen für die im Sanierungsverfahren durchgeführten Maßnahmen keine Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabensatzung geleistet werden.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern Stotternheim“ 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 von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 88 ThürBO.

Für das Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“ stehen bereits folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

- Thüringisches Denkmalschutzgesetz.
- Bebauungsplan STO 600 "Walter-Rein-Straße", rechtsgültig seit dem 05.05.2017

Anlagen

Anlage 1 Quellenverzeichnis

Anlage 2 Fotodokumentation Sanierungszustände

Anlage 3 Übersichtslageplan Bestandserhebung nach Bereichen

Anlage 4 Grundstücksliste

Quellenverzeichnis

Gemeinde Stotternheim (Hg.) 1994: Ortskernsanierung Stotternheim.

Dr. Herbert Sattler 2014: Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangswerte, der Zonenendwerte und Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Ortskern Stotternheim“ in 99095 Erfurt/ Stotternheim

igr mbH Beratende Ingenieure Stadtplaner (Hg.) 1993: Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortslage Stotternheim“.