Satzung zur Teilaufhebung des Sanierungsgebiets "Innere Oststadt – östlicher Teilbereich TB 2 und Verlängerung des westlichen Teilbereichs TB 1

Erfurt

LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung

Impressum

Herausgeber
Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

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

Redaktionsschluss
31.03.2021

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

Inhalt

1	**Anlass**	**2**
2	**Überblick – Sanierungsgebiet Innere Oststadt**	**3**
2.1	Lage und Bedeutung des Gebiets zu Beginn der 1990er Jahre	3
2.2	Entwicklung des Sanierungsgebiets seit 1990 – Anlass der Sanierung	4
2.3	Situation vor der Sanierung – Missstände, Defizite, Potenziale	5
2.4	Ziele der Sanierung aus den städtebaulichen Planungen, Satzungen u.a. Festlegungen	6
2.5	Durchführung der Sanierung	12
3	**Einordnung in zwei Teilbereiche**	**13**
3.1	Lage der Teilbereiche	13
3.2	Gebietsbegrenzung mit Begründung für Verlängerung	16
3.3	Sanierungsstand zu Beginn der Sanierung in den Teilbereichen	19
4	**Stand der Sanierung in den Teilbereichen**	**26**
4.1	Gebäudebestand I Bausubstanz	34
4.2	Infrastruktur und Nutzung	34
4.3	Öffentlicher Raum	34
4.4	Grün- und Freiflächen	35
4.5	Verkehr- und Stellplatzsituation	35
4.6	Kosten und Finanzierung	36
5	**Abschluss der Sanierung im Teilbereich 2**	**37**
5.1	Begründung der Teilaufhebung	37
5.2	Auswirkungen der Teilaufhebung	37
5.3	Sicherung der Sanierungsziele	38

1 Anlass

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

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

Folgerichtig wurden im Dezember 1995 die Gebiete der Inneren und Äußeren Oststadt gesondert förmlich als Sanierungsgebiete festgesetzt. Während in der Äußeren Oststadt eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wurde und man sich aus diesem Grund für das sogenannte Vollverfahren entschied, stand bei der Behebung der städtebaulichen Missstände in der Inneren Oststadt die Verbesserung des Bestandes im Vordergrund. Als Zielstellung stand hier die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie später die funktionelle Stärkung (Infrastruktur, Versorgung, Grün- und Freiraum) klar im Vordergrund, so dass mit keiner erheblichen Gebietsumgestaltung zu rechnen war und das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) gewählt wurde.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Innere Oststadt" wurden über einen Zeitraum von inzwischen 25 Jahren in der Inneren Oststadt eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Prägung realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Im Jahre 2011 wurde im Rahmen einer Ergebnisanalyse der bis dahin erreichte Sanierungsstand im Sanierungsgebiet Innere Oststadt untersucht. Schon seinerzeit war absehbar, dass innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes die Sanierung für bestimmte Teile des Sanierungsgebietes abgeschlossen werden könnten. In der Folge wurde am 16.12.2015 die Teilaufhebung der Satzung "Sanierungsgebiet Innere Oststadt" für den Teilbereich "Hanseviertel" (TAS 002) durch den Stadtrat beschlossen.

Während in einem Großteil des verbleibenden Gebiets auch weiterhin in unterschiedlichem Umfang Sanierungsbedarf bestand, konnten für den beschlussgegenständlichen Teilbereich "Hanseviertel" die Sanierungsziele umfänglich als erreicht bewertet werden.

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

Heute lässt sich feststellen, dass auch für den im Lageplan gekennzeichneten Teilbereich 2 eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB und damit die städtebaulichen Sanierungsziele weitestgehend erreicht sind. Deswegen soll dieser Teilbereich nun ebenfalls 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 informelle und formelle Planungen sowie Satzungen abgesichert.

2 Überblick - Sanierungsgebiet Innere Oststadt

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

Die Innere Oststadt war zu Beginn der 1990er Jahre ein vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes gründerzeitliches, dicht bebautes Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern, das den wichtigsten Verbindungsraum zu den sich im Osten der Stadt neu entwickelnden Stadterweiterungen, dem Stadtteil Ringelberg mit seinen geplanten 7.000 Einwohnern, darstellte.

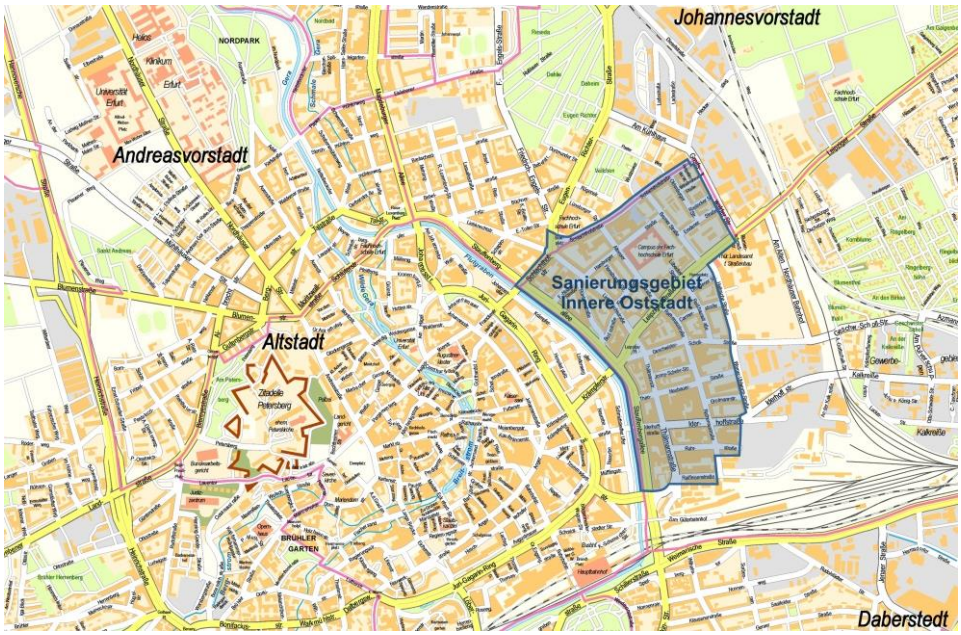


Abb. 1: Einordnung des Sanierungsgebiets "Innere Oststadt" zu Beginn der Sanierung

Zugleich war die Innere Oststadt, eingezwängt zwischen Flutgraben und Stadtring im Westen und dem damals ungeordneten Gewerbegürtel der Äußeren Oststadt, im Osten fußläufig nur an wenigen Stellen attraktiv mit der Innenstadt verbunden. Ein funktionierendes städtisches Hinterland gab es nicht. Daher hatte sich die Innere Oststadt tangential, entgegen der gesamtstädtischen Entwicklungsrichtung entwickelt und stellte zu Beginn der 1990er Jahre ein weitgehend isoliertes Stadtfeld dar.

2.2 Entwicklung des Sanierungsgebietes seit 1990 - Anlass der Sanierung

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

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

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

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

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

2.3 Situation vor der Sanierung - Missstände, Defizite und Potentiale

2.3.1 Soziale Missstände

Die sozialen Missstände in der Inneren Oststadt waren zu Beginn der 1990er Jahre im Vergleich zu anderen Stadtteilen als schwerwiegender und konzentriert auftretender einzustufen. Der Anteil sozial auffälliger Familien war im Vergleich zu anderen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch. Einkommensschwache Gruppen und durch Arbeitslosigkeit Betroffene waren stark vertreten. Hinzu kam der Veränderungsdruck, der durch die Gebäudemodernisierungen entstand und zunehmend zu sozialen Spannungen führte. Dem gegenüber standen hohe Wohnungsleerstände (über 10 %) und unzumutbare Restnutzungen in unsanierten Gebäuden, welche wiederum zu Konflikten führten.

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

2.3.2 Strukturelle und städtebauliche Missstände

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

Aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung und der überwiegend stark versiegelten Höfe bestand ein erheblicher Mangel an wohnungsnahen Freiräumen. Vor allem im Hinblick auf den hohen Kinderanteil wies das Gebiet im Vergleich zu anderen Stadtteilen ein erhebliches Defizit an Grün-, Spiel- und Sportflächen auf. Die wenigen öffentlichen Plätze und Grünbereiche an den hierfür vorgesehenen räumlichen Aufweitungen der gründerzeitlichen Blockstruktur waren nicht gestaltet, wurden z.T. zweckentfremdet und beispielsweise als Parkplätze genutzt.

Die bis 1989 an den Gebäuden nur sehr begrenzt durchgeführten substanzerhaltenden Maßnahmen führten insbesondere an der tragenden Substanz zu massiven Mängeln. Zudem war bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit unzureichend behobenen Kriegsbeschädigungen zu rechnen. Bei dem schlechten Ausstattungsgrad der Wohnungen (Ofenheizung, Außentoilette, kein Bad,) und der zum Teil sehr veralteten technischen Infrastruktur (Leitungssysteme der Netze und Gebäude) war durch die ökonomisch bedingte geringe Sanierungstätigkeit ein hoher Sanierungsrückstand entstanden. Ein hoher Anteil der Wohnungen war von Leerstand betroffen.

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

2.3.3 Potentiale und einhergehende Problemfelder

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

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

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

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

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

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

Wesentliche Sanierungsziele für die Entwicklung der Inneren Oststadt Erfurts wurden mit dem städtebaulichen "Rahmenplan Erfurt Ost" EFN117 entwickelt. Die beiden nördlich gelegenen Quartiere Schlachthofstraße/ Bremer Straße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße wurden aufgrund funktionaler und städtebaulicher Verflechtungen sowie planerischer Erwägungen im Zuge des "Rahmenplans Schlachthofstraße/ Eugen-Richter-Straße" EFN 052 betrachtet und begründen hieraus ihre Sanierungsziele.

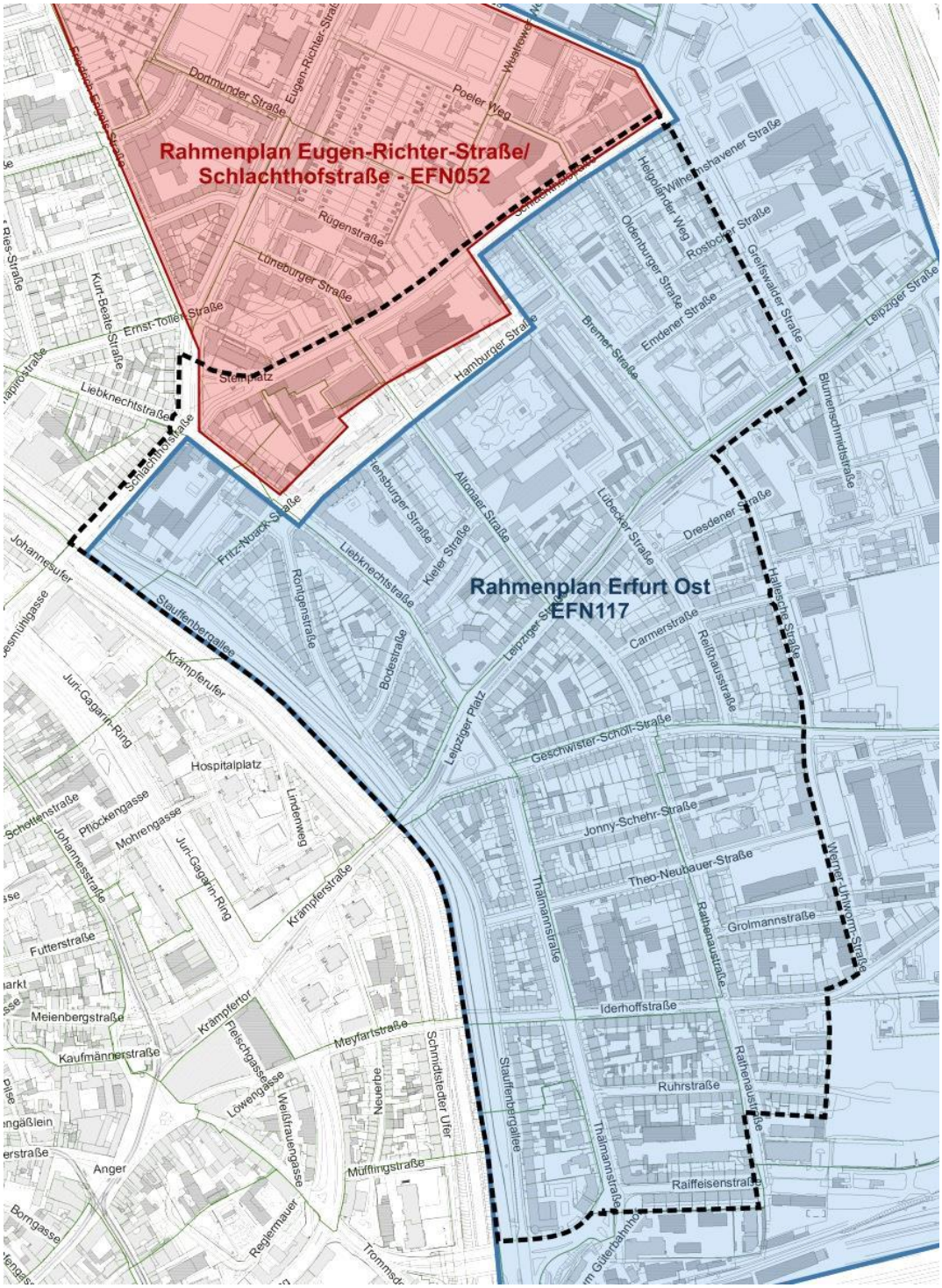


Abb. 2: Gültige Rahmenpläne im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt"

Eine Konkretisierung der Sanierungsziele des Rahmenplans "Schlachthofstraße/ Eugen-Richter-Straße" wurde mit der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplans "Eugen-Richter-Straße/ Bremerstraße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße" JOV 573 durch den Stadtrat beschlossen. Die Vorgartensatzung der Stadt Erfurt detailliert die Zielsetzungen in diesem Sachbereich.

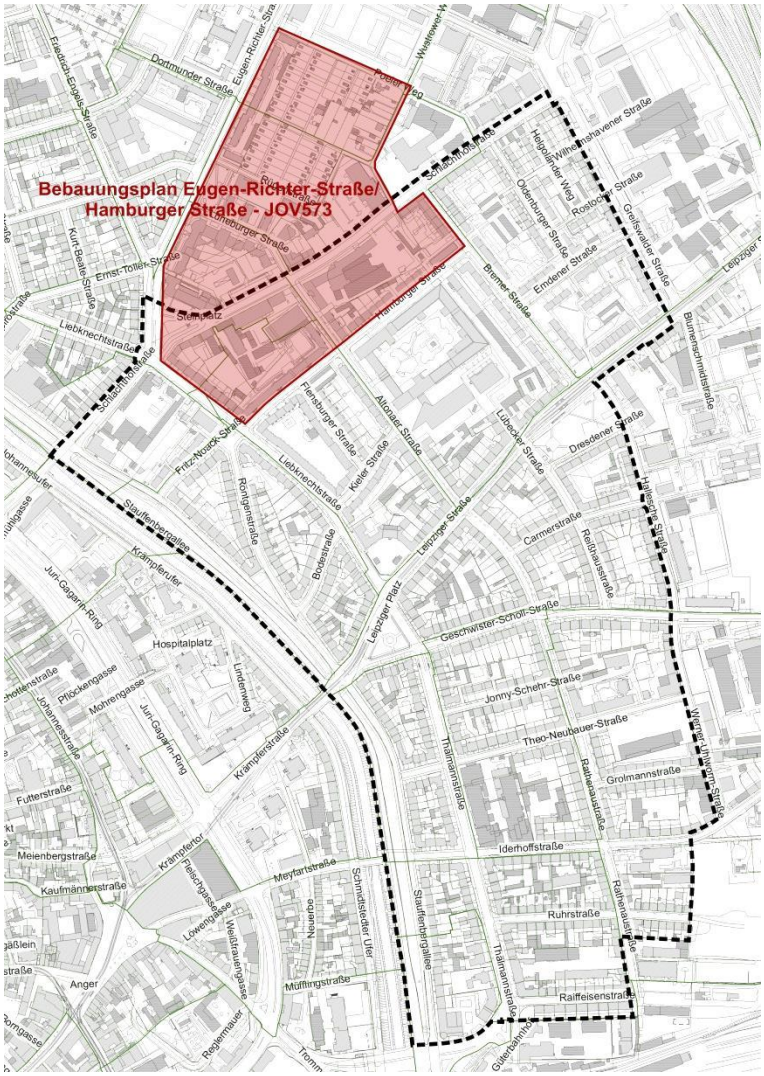


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt"

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

2.4.1 Rahmenplan Erfurt Ost – EFN 117

- Beschluss: 16.02.1994
- Bekanntmachung: 11.03.1994

Planungsziel

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

Nutzung

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

Wohnnutzung

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

Wohnraumumwandlung

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

Handelseinrichtungen

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

Gewerbliche Nutzungen

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

Fachhochschule

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

Bausubstanz

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

Straßenraum

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

Stadtbild, Grün- und Freiflächen

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

Vorgärten

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

Innenhöfe

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

Verkehr

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

Fließender Verkehr

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

Ruhender Verkehr

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

ÖPNV

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

2.4.2 Rahmenplan Eugen-Richter-Straße/ Schlachthofstraße - EFN 052

- Beschluss: 28.10.1992
- Bekanntmachung: 09.12.1992

Planungsziel

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

Funktionelle Neuordnung/ Quartierbildung

- Gewerbliche Umstrukturierung durch Neuordnung der Bebauung im Bereich Schlachthofstraße,
- Einordnung gebietsverträglicher Nutzungen wie Büro, Verwaltung, Verkauf in Form zwei- bis dreigeschossiger Glas-Stahlarchitektur,
- Abbau der Nutzungskonflikte durch Auslagerung des Gewerbes aus dem Quartierhof und Erweiterung des wohnungsnahen Grünbereichs.

Baulich-strukturelle Entwicklung

- Erhalt Wohnungsbau Hamburger Straße und sonstiger erhaltenswerter Gebäude insbesondere bezüglich der Instandsetzung von Fassaden, Dachdeckung, Dachentwässerung, Heizungsumstellung, bautechnischer Mängelbeseitigung durch Integration in die Förderprogramme von Bund, Land und Stadt,
- Schaffung neuer baulicher Strukturen an der Schlachthofstraße,
- Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz.

Grünordnung

- Sicherung, Wiederherstellung und Entwicklung vorhandener Grünstrukturen (Straßenbegleitgrün, Vorgärten, Hofbegrünung),
- Gestaltung des Stadtbildes,
- Sicherung, Revitalisierung und Entwicklung wohnungsnaher zusammenhängen der Freiräume,
- Sicherung und Entwicklung einer intensiveren Hofbegrünung und damit Verbesserung der Lebensbedingungen der Anwohner.

Immissionsschutz und Altlastensanierung

- Zurückdrängung des Hausbrandes mit Einzelfeuerungsanlagen auf Basis fester Brennstoffe,
- Verbesserung der Verkehrsorganisation und
- Berücksichtigung der Altlastenverdachtsmomente.

2.4.3 Bebauungsplan Eugen-Richter-Straße/ Bremer Straße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße – JOV 573

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 17.09.2010
- Beschluss Satzung: 13.03.2014
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss: 16.05.2014

Planungsziel

- Bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben,
- Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktionen und der Grünstruktur,
- Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan,
- Sicherung von Raumkanten durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen.

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

- Beschluss Satzung: 08.12.1998
- Bekanntmachung: 29.01.1999

Planungsziel

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

2.4.5 Denkmalschutz

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

Denkmalensemble - Kennzeichnendes Straßen- und Platzbild:

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

2.5 Durchführung der Sanierung

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

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans für die Innere Oststadt wurde ein externes Büro beauftragt. Eine Konkretisierung der Sanierungsziele erfolgte durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Eugen-Richter-Straße/ Bremerstraße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße – JOV573", der in seinem Geltungsbereich lediglich zwei nördlich gelegene Quartiere des Sanierungsgebiets einbindet. Darüber hinaus untersetzen die Festlegungen der Vorgartensatzung und des Denkmalschutzes die Sanierungsziele.

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

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

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

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

3 Einordnung der zwei Teilbereiche

3.1 Lage der Teilbereiche TB 1 und TB 2

Der für die Entlassung aus der Sanierung vorgesehene östliche Teilbereich TB 2 hat eine Größe von etwa 32,96 ha und umfasst folgendes Areal:

im Norden

- ausgehend von der nördlichen Grenze des Flurstückes 31/14 nach Osten den nördlichen Flurstücksgrenzen 31/15, 31/16, 31/14 folgend bis zur nördlichsten Grundstücksecke des Flurstückes 31/4; von dort nach Norden zur östlichsten Grundstücksecke des Flurstückes 31/8, von dort nach Osten der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 31/6 folgend bis zur westlichsten Grundstücksecke des Flurstückes 23/6 bis zur nördlichsten Grundstücksgrenze des Flurstückes 7/21,

im Osten

- weiter folgend den Grenzen des Sanierungsgebiets,

im Süden

- weiter folgend den Grenzen des Sanierungsgebietes

sowie

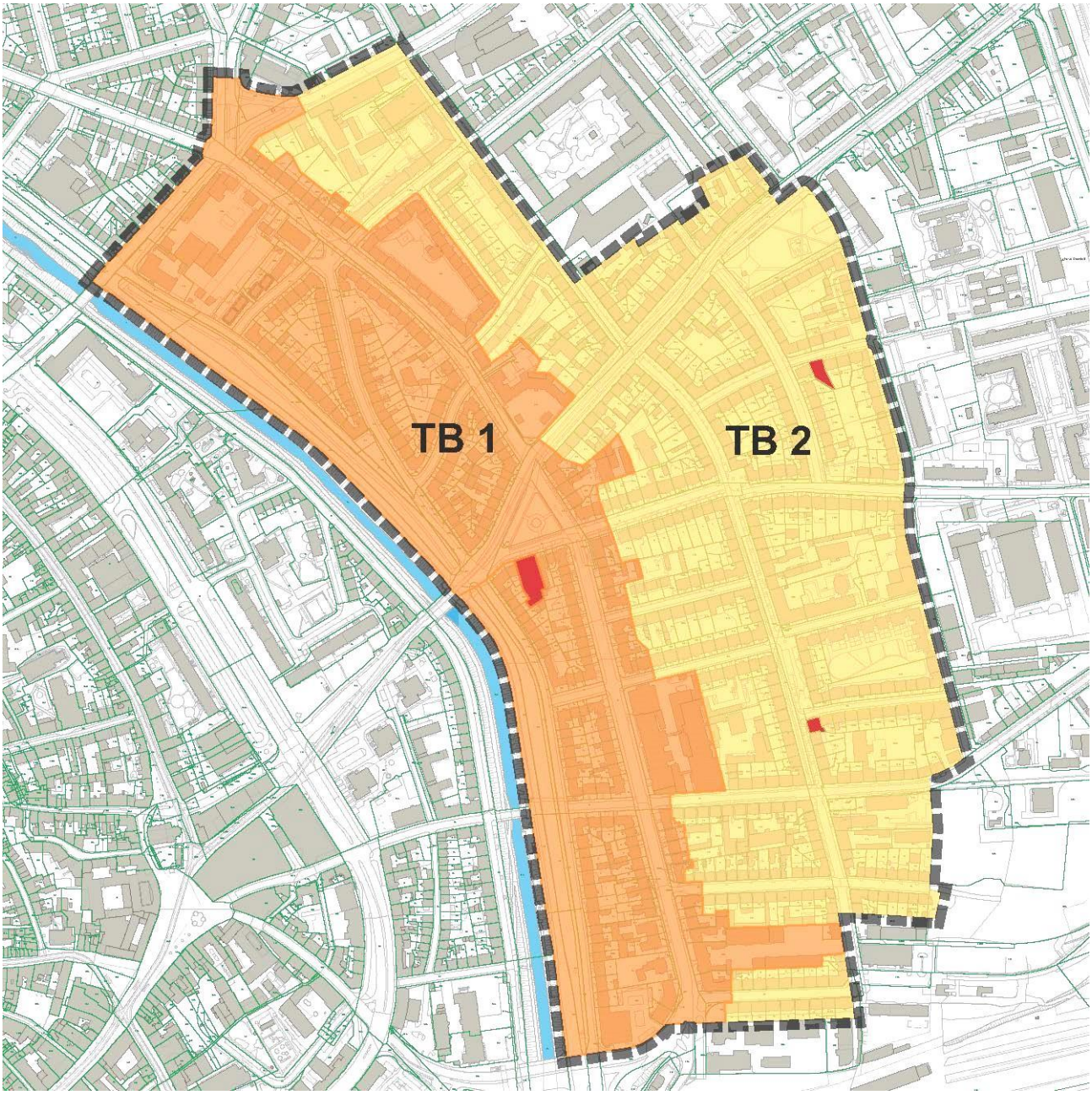


Abb. 4: Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" mit den geplanten Teilbereichen TB1 und TB 2 (TAS 004)

im Westen

- entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 98, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 98 nach Osten bis zum gemeinsamen Schnittpunkt mit der nach Süden verlängerten Grundstücksgrenze des Flurstückes 79; weiter entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 79; im weiteren Verlauf entlang des nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 und 86 bis zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 89; nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 89 und 87/2; weiter entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

des Flurstückes 87/2, weiter entlang der östlichen Grundstücks grenze der Flurstücke 77/1 und 56, weiter nach Westen folgend der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 115/55, 59/3, 63/2, 64 und 69/1; von der südwestlichen Grundstücksecke des Flurstückes 69/1 nach Norden bis zur südöstlichen Grundstücksecke des Flurstückes 70; nach Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 70 bis an das Flurstück 72; von diesem Punkt aus nach Süden entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 72, weiter nach Westen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 72, weiter in Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 40; von dort nach Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 40 und 39, weiter entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 39, weiter nach Norden entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes 40 bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 37/1; weiter entlang des südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 37/1, 24/1 und 18; in direkter Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 18 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 28; von dort nach Osten entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 25/1, bis zur südwestlichen Ecke der Flurstückes 105/24; weiter entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 105/24, 104/24, 23/10 und 23/1 bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 23/1; von dort nach Westen entlang des südlichen Flurstücksgrenze 23/9 bis zum gemeinsamen Schnittpunkt mit der verlängerten westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 97/21; von diesem Schnittpunkt nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 97/21, 57/20 bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 57/20, von dort nach Norden in direkter Verbindung zur südwestlichen Ecke des Flurstückes 37/2, weiter entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 37/20 folgend, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 36/20 bis zum gemeinsamen Punkt mit der Flurstücksgrenze 18/1, weiter nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 18/1 bis zur südwestlichen Grundstücksecke des Flurstückes 12 und weiter nach Westen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 78/13, von der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 78/13 in direkter Verbindung zur südwestlichen Ecke des Flurstückes 48/2, entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 48/2, von der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 48/2 entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 48/2, 47/2, 46/2 und 136/3 bis zur südwestlichen Grundstücksecke des Flurstückes 5/2, weiter nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 5/2 bis zur östlichen Grundstücksecke des Flurstückes 59/7, nach Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 59/7, 58/2, 57/2 und 56/2 bis zur westlichen Grundstücksecke des Flurstückes 56/2, von dort in direkter Verbindung zur südöstlichen Grundstücksecke des Flurstückes 6/11, von dort weiter entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 6/1 bis zur südlichsten Grundstücksecke des Flurstückes 6/3, entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 6/3 bis zur westlichen Grundstücksecke des Flurstückes 124/6, weiter entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 125/6, 126/6, 6/13 und 5/5 bis zur westlichen Grundstücksecke des Flurstückes 5/5, von dort nach Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 5/3 bis zum Schnittpunkt mit einer 2-Meter parallel nach Osten verschobenen Gebäudekante des Gebäudes Liebknechtstraße 71 in direkter Flucht nach Norden auf die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 4/6, nach Nordosten entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 4/6 bis an die südliche Grundstücksecke des

Flurstückes 83/4, weiter nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 83/4 bis zur westlichen Grundstücksecke des Flurstückes 83/4, weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 107/4 bis zu einem Schnittpunkt mit einer parallel um 24 Meter nach Nordosten verschobenen Linie der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 107/4 und 106/4, entlang dieser Linie nach Nordwesten bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 106/4, von dort entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 106/4 bis zur südlichen Grundstücksecke des Flurstückes 132/3, weiter nach Nordwesten entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 132/3, 130/3, 31/1 und 31/16 bis zur östlichen Ecke der Flurstückes 31/15, weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 31/15 und 31/14.

Der für die Verlängerung der Sanierung vorgesehene westliche Teilbereich TB 1 hat eine Größe von etwa 27,55 ha und umfasst folgendes Areal:

im Norden
- vorgegeben durch die Grenze des Sanierungsgebiets,

im Osten
- vorgegeben durch die westliche Abgrenzung der Teilbereiches TB 2 (Entlassungsbereich),

im Süden
- vorgegeben durch die Grenze des Sanierungsgebiets

sowie

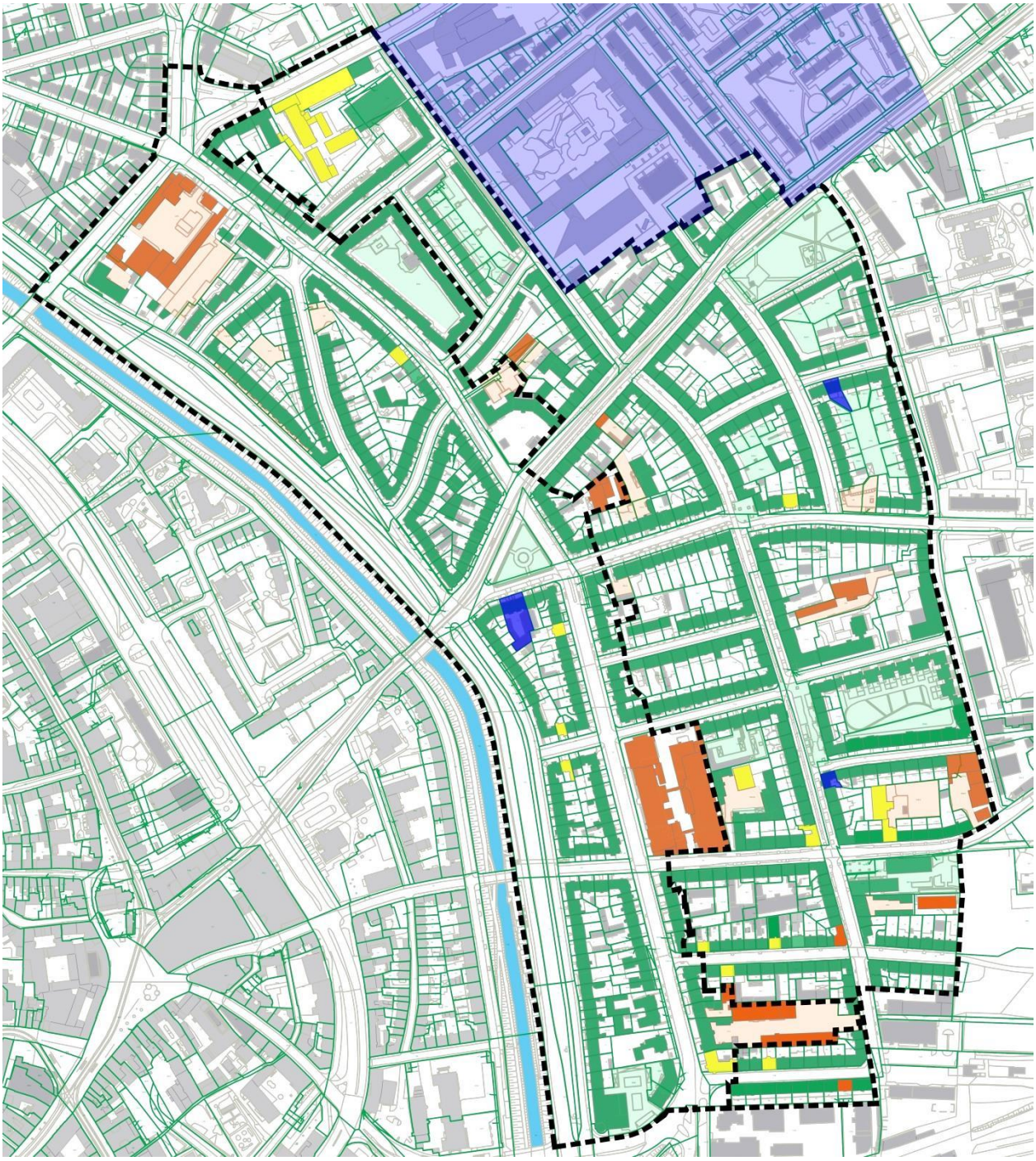
im Westen
- vorgegeben durch die Grenze des Sanierungsgebiets.

3.2 Gebietsabgrenzung

Bereits im Jahr 2015 wurde der nördliche Teil des Sanierungsgebiets Innere Oststadt, das sogenannte Hanseviertel mit der Teilaufhebungssatzung TAS 002 aus der Sanierung entlassen. Es konnte damals durch eine umfangreiche Recherche, Überprüfung und Inaugenscheinnahme festgestellt werden, dass die Sanierungsmaßnahmen in diesem Teilbereich als abgeschlossen bezeichnet werden können und die vorhandenen bzw. erlassenen Rechtsinstrumente auch zukünftig eine geordnete Entwicklung absichern.

Die Festlegung des nun angestrebten Aufhebungsbereichs orientiert sich an dem derzeitigen Entwicklungsstand. Im Jahr 2019 wurden umfassende Untersuchungen durch Recherche, Überprüfung und Inaugenscheinnahmen durchgeführt.

Die Ergebnisse sind in der folgenden Karte dokumentiert.



Legende Bebauung

- Gebäude saniert / in Nutzung
- Gebäude teilsaniert / in Nutzung
- Gebäude unsaniert / Leerstand

Legende Freiflächen und Verkehrsanlagen

- Grün- und Freiflächen sind entsprechend der Sanierungsziele saniert bzw. ereuert
- Grün- und Freiflächen weisen Misstände gemäß Sanierungssatzung auf / Um- und Neuordnungsbedarf

Entlassung aus der Sanierung

- erste Teilaufhebungssatzung / vorzeitige Entlassung von Einzelgrundstücken aus der Sanierung

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

Grundsätzlich verbleiben diejenigen Quartiere, Gebäude, Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet, in denen nach wie vor Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um die städtebaulichen und funktionalen Missstände zu beheben. Hier soll der Anreiz einerseits durch die Sicherstellung der steuerlichen Vergünstigungen nach §§ 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz , andererseits durch die Möglichkeit der Förderung und damit Unterstützung notwendiger städtebaulicher Maßnahmen auch weiterhin bestehen bleiben. Überdies finden aktuelle Planungsabsichten Berücksichtigung, insbesondere wenn Auswirkungen auf bereits sanierte Bereiche zu erwarten sind bzw. diese Schlüsselstellungen in Sanierungskonzepten darstellen.

Nachfolgende Argumente sind für die Entscheidung über die Verlängerung der Sanierungsmaßnahme bzw. Entlassung in den entsprechenden Bereichen relevant:

Staufenbergallee und Thälmannstraße mit angrenzenden Flurstücken

Der öffentliche Raum weist in dem Bereich beider benannter Straßenzüge erhebliche Mängel auf, deren Behebung für eine weitere positive Entwicklung des Gebietes dringend erforderlich ist. Die Neugestaltung des Straßenraums Thälmannstraße und Staufenbergallee bilden den Schwerpunkt der noch erforderlichen Sanierungstätigkeit im verbleibenden Sanierungsgebiet Innere Oststadt.

Im Jahr 2020 wurde durch die Stadt Erfurt eine verkehrsplanerisch-städtebauliche Studie zur Einordnung einer neuen Stadtbahntrasse im öffentlichen Stadtgebiet in Auftrag gegeben. Durch ein weiterhin prognostiziertes Bevölkerungswachstum und der verkehrspolitischen Zielstellung einer weiteren Steigerung der ÖPNV-Nutzung um etwa 5% zeichnen sich bereits heute auf ausgewählten Relationen Kapazitätsengpässe ab. Um die ambitionierten Ziele von Klimaschutz und nachhaltiger Stadtentwicklung zu erreichen, wird neben der bereits erfolgenden Erhöhung der Fahrzeugkapazitäten auch eine Erweiterung des Streckennetzes gegenwärtig untersucht. Zudem besteht durch eine nicht ausreichend gegebene Havariesicherheit bei Störungen, insbesondere im Abschnitt Stadtpark-Anger, eine Schwachstelle im Netz, die durch die Schaffung alternativer Umfahrungsmöglichkeiten eine ÖPNV Bedienung sichern kann.

Die laufenden Untersuchungen gehen von der Möglichkeit aus, die bisherige Buslinie 9 als Stadtbahntrasse auszubauen. Der mögliche Trassenverlauf innerhalb des Sanierungsgebietes Innere Oststadt könnte in der Thälmannstraße (wie Buslinie 9) oder entlang der Staufenbergallee sein. Um im Zuge diese Maßnahme auch das städtebauliche Umfeld des öffentlichen Raums aufwerten zu können und somit ein wesentliches Sanierungsziel zu erreichen, ist der Teilbereich 1 als Sanierungsgebiet bis 2030 zu verlängern.

Neben dem Einsatz von Städtebaufördermitteln werden auch die Möglichkeiten des Einsatzes aus dem EFRE-Programmen sowie die Förderprogramm Kommunale Verkehrsinfrastruktur (KIV) und des GVFG des Bundes geprüft.

Raiffeisenhof

Das Gelände des ehemaligen Raiffeisenhofs erstreckt sich zwischen der Thälmannstraße 58 und der Rathenaustraße 3. In den 1890er Jahren wurde die Anlage von der Handels- und Vertriebsgenossenschaft "Raiffeisen" erbaut, um landwirtschaftliche Produkte zu lagern, damit zu handeln und zu transportieren. Das Gebäude Thälmannstraße 58 wurde saniert und hat eine Wohn- und Büronutzung.

Im nördlichen Teil befinden sich das Kornhaus und Silogebäude, die seit Jahrzehnten leer stehen und nicht mehr genutzt werden. Im Hofbereich findet man noch Fragmente der ehemaligen Gleisanlagen. Hier wird hauptsächlich geparkt. Mitte des 20. Jahrhunderts wurden im südlichen Grundstücksteil weitere Lagergebäude errichtet. Diese Gebäude sind noch unsaniert und werden teilweise als Lager bzw. Künstlerateliers genutzt. Richtung Rathenaustraße befindet sich eine Baulücke.

Dieser ungeordnete, unsanierte Bereich strahlt negativ auf das Quartier aus und stellt einen wesentlichen städtebaulichen Missstand dar und soll deshalb im Sanierungsgebiet verbleiben, um eine Entwicklung und Sanierung zu fördern.

Malzwerke

Für das imposante, denkmalgeschützte Gebäude der Malzwerke gab es in den letzten Jahren verschiedene Ansätze und Planungen zur Sanierung und Umnutzung. Die Planungen für den Umbau als Wohnquartier liegen vor und sollten demnächst realisiert werden, ein weiterer Eigentümerwechsel erfolgte in 2020, der den Beginn der Sanierung wiederum verzögerte. Die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstands ist ein wichtiges Sanierungsziel, das bis 2030 behoben werden soll. Ein Einsatz von Fördermitteln ist nicht vorgesehen, jedoch können die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten als Anreiz angewendet werden.

Die an die Thälmannstraße angrenzende Lage des Areals kann im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung des öffentlichen Straßenraums weitere positive Entwicklungsimpulse für das Gebiet eröffnen.

Die Gemeinden sind nach § 235 Abs. 4 BauGB verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben. Diese Frist kann von der Landeshauptstadt Erfurt aufgrund der noch vorhandenen städtebaulichen Missstände nicht eingehalten werden. Durch § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, diese Fortführungsdauer der Sanierung durch einfachen Beschluss zu verlängern. Von diesem Recht möchte die Landeshauptstadt nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt Gebrauch machen. Für das Sanierungsgebiet Innere Oststadt wird deshalb die Verlängerung bis 2030 vorgeschlagen.

3.3 Sanierungsstand zu Beginn der Sanierung in den Teilbereichen

Die folgende Fotodokumentation soll auszugsweise einen Überblick über die unter Punkt 2.3 beschriebene Situation zu Beginn der Sanierung in den beiden Teilbereichen dokumentieren:

Teilbereich 1 – Stauffenbergallee

Teilbereich 1 – Thälmannstraße/ Raiffeisenhof

Teilbereich 2 – Iderhoffstraße mit dem Clubhaus der Energiearbeiter

Teilbereich 2 – Grolmannstraße

Teilbereich 2 – Jonny-Schehr-Straße, Rathenaustraße

Teilbereich 2 – Leipziger Straße mit Leipziger Platz, Theo-Neubauer-Straße

4 Stand der Sanierung in den Teilbereichen

Im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" – Teilbereich 2 haben sich die Quartiere seit Beginn der Sanierung deutlich stabilisiert und weisen aufgrund erheblicher öffentlicher und privater Investitionen keine gravierenden städtebaulichen Missstände auf. Der Großteil der Gebäudesubstanz wurde inzwischen saniert und die Einwohnerzahl steigt seit einigen Jahren wieder kontinuierlich an.

Der Gebäudebestand ist nahezu vollständig saniert und vermietet, die Freiflächen wurden neu gestaltet und begrünt, so dass die Sanierungsziele in diesen Bereichen weitgehend erreicht sind. Insbesondere die Sanierung der ehemaligen gewerblichen Großnutzungen wirkt sich sehr positiv auf das Gebiet aus. Das einstige Klubhaus der Energiearbeiter in der Iderhoffstraße wurde hochwertig saniert, durch eine ansprechende Freiflächengestaltung aufgewertet und ist heute ein beliebter Wohnstandort.

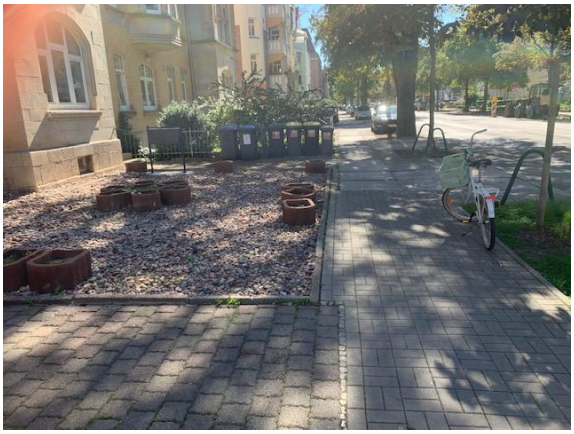
Der bauliche Zustand der Stauffenbergallee, der Thälmannstraße und der Liebknechtstraße sowie die geplante Einordnung der Stadtbahnlinie begründen nach wie vor die Anwendung des besonderen Städtebaurechts im Teilbereich 1. Es wird festgestellt, dass im Teilbereich 1 die Sanierungziele noch nicht erreicht worden sind. Eine Verlängerung der Sanierungsdauer und damit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts bis 2030 soll deshalb beschlossen werden.

Für das Quartier Raiffeisenhof und Malzwerke dessen Entwicklungsaussichten durch aktuelle Investitionsbestrebungen privater Investoren zwar partiell wieder in greifbare Nähe rücken, deren Gunstbedingungen und Vorteile (steuerlicher Vorteil) eng an das Sanierungsrecht gebunden sind, ist der Verbleib im Sanierungsgebiet deshalb vorgesehen.

Nachfolgend zeigt die Fotodokumentation den aktuellen Sanierungsstand.

Teilbereich 1 – Stauffenbergallee

Teilbereich 1 – Thälmannstraße



Teilbereich 1 –Iderhoffstraße mit dem Clubhaus der Energiearbeiter

Teilbereich 1 – Grolmannstraße, Rathenaustraße

Teilbereich 1 – Leipziger Straße mit Leipziger Platz

Teilbereich 1 – Theo-Neubauer-Straße

4.1 Gebäudebestand | Bausubstanz – Teilbereich 2

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

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

4.2 Infrastruktur und Nutzung - Teilbereiche 2

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

Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung sind zahlreich vorhanden. Unterschiedlichste ärztliche Versorgungseinrichtungen haben sich vor allem im Bereich der Thälmann und Geschwister-Scholl-Straße etabliert. Altenpflege- und Wohneinrichtungen befinden sich in der Iderhoffstraße und in der Theo-Neubauer-Straße. Bäcker, Friseure, Banken, Bistros und Einkaufsmärkte sichern eine Versorgung für den täglichen Bedarf im Gebiet ab. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum ermöglicht und erweitert eine ausreichend gute bis sehr gute Versorgung für alle Altersgruppen. Arbeitsplätze bietet das Gebiet in nur begrenztem Maße. Diese Arbeitsstätten sind als nicht störend gut integriert.

Bildungseinrichtungen befinden sich in der Leipziger Straße (Marie-Elise-Kayser-Schule – Staatliche Berufsbildende Schule für Gesundheit und Soziales) und in der Altonaer Straße (Fachhochschule Erfurt). Ein Jugendhaus, eine Kinderfreizeittreff, eine Kindertagesstätte und eine Grund- sowie eine Regelschule befinden sich in unmittelbarer Nähe im angrenzenden Sanierungsgebiet "Äußere Oststadt" in der Halleschen Straße.

4.3 Öffentlicher Raum – Teilbereich 2

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

Zahlreiche Gehwege, z.B. in der Leipziger und Rathenaustraße, Geschwister-Scholl-Straße, Iderhoff- und Schlachthofstraße wurden im Zuge der Sanierung der Straßenräume fußgängerfreundlich gestaltet, so dass flächendeckend eine gute Erreichbarkeit und Begehbarkeit gegeben ist. Mit der Verwendung von Betonpflaster, -platten und z.T. Natursteinpflaster (Traufbereich) wurde die Gestaltung auf die vorhandene Bebauung abgestimmt. Die Asphalt-Straßendecken gewährleisten eine sichere, geräuscharme Befahrbarkeit.

Die Begrünung und Ausstattung (Beleuchtung, Beschilderung, Entsorgungsstandorte etc.) der Straßen- und Platzräume wurde gestaltet und ergänzt. In Verbindung mit den neu gestalteten Vorgärten, einschließlich der erneuerten Einfriedungen (Sockelmauern, Zaun), und den sanierten Gebäuden und Toranlagen entstanden anspruchsvoll gestaltete Straßenräume mit einer erlebbaren baulich-räumlichen Einheit.

4.4 Grün - und Freiflächen, Wohnumfeld – Teilbereich 2

Die gewachsenen Grünstrukturen wurden durch die Stabilisierung von Flächennutzungen sowie durch die Ergänzung vernetzender Grünverbindungen erhalten und ausgebaut. Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen wurden ergänzt, Grünflächen gesichert und neu gestaltet. Halböffentliche und private Freiflächen in Höfen und Blockinnenbereichen wurden im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung ergänzt, begrünt und z.T. neu angelegt.

Hervorzuheben sind hier vor allem die neu gestalteten Plätze am ehemaligen Clubhaus der Energiearbeiter in der Iderhoffstraße, der Hanseplatz in der Leipziger Straße und der Leipziger Platz. Spielplätze sind am Hanseplatz und auch in den Innenhöfen, z. B. in der neu sanierten Wohnanlage in der Grolmannstraße bzw. der Neubebauung an der Theo-Neubauer-Straße Ecke Werner-Uhlworm-Straße entstanden.

4.5 Verkehr und Stellplatzsituation – Teilbereich 2

Durch eine Reihe straßenverkehrsrechtlicher Regelungen, insbesondere die Einrichtung von Tempo 30-Zonen, konnte in Verbindung mit der Umgestaltung der Straßenräume eine flächendeckende Verkehrsberuhigung und eine damit einhergehende Verringerung der Lärm- und Staubbelastung erzielt werden. Haupterschließungsstraßen im Sanierungsgebiet "Innere Oststadt" sind auch weiterhin die Staufenbergallee, Thälmannstraße, Liebknechtstraße, Leipziger Straße, Greifswalder Straße und die Schlachthofstraße. Die hier noch vorhandenen Mängel wurden bereits dargestellt.

Das grundlegende Problem des Parkraumangebotes konnte durch die Sanierungsmaßnahmen (Neuordnung der Stellplätze im Zuge der Sanierung der Straßen und Grundstücke, Tiefgarage am Hanseplatz) begrenzt abgemildert werden, wurde jedoch aufgrund der hohen Wohn- und Arbeitsplatzdichte, des eingeschränkt verfügbaren Raums sowie des insbesondere in den 1990er Jahren zugenommenen Motorisierungsgrades nicht vollständig gelöst, so dass es auch weiterhin ein Problem für die Lebensqualität und die Qualität des öffentlichen Raumes darstellt.

Aktuell werden Untersuchungen durchgeführt, die die mögliche Ausweitung von Anwohnerparkzonen in das Gebiet der Inneren Oststadt beabsichtigen, um Parkplätze für die Bewohner zu sichern. Die Ergebnisse werden in naher Zukunft dem Stadtrat vorgestellt.

Im Rahmen der Neugestaltung der Leipziger Straße wurde mit der Einfügung einer mittig verlaufenden Straßenbahnlinie und der Einrichtung eines Haltepunktes am Hanseplatz (früher Wilhelm-Döll-Platz) eine hohe Erschließungs- und Erreichbarkeitsqualität mit öffentlichen Verkehrsmitteln langfristig sichergestellt. Unter dem Hanseplatz wurde im Rahmen der Neugestaltung ein Anwohnerparkhaus errichtet. Die Buslinien aus der Greifs-

walder Straße und aus der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof wurden über ein kurzes Stück der Leipziger Straße verknüpft. Im gesamten Verlauf Leipziger Straße gibt es heute Radwege. Insgesamt ist die Radweginfrastruktur im Sinne moderner Anforderungen an attraktive Radverkehrsanlagen noch ausbaufähig.

4.6 Kosten und Finanzierung

Im Sanierungszeitraum wurden insgesamt 14.273.413,00 € an Fördermitteln im Sanierungsgebiet Innere Oststadt bereitgestellt. Davon wurden 10.509.690 € im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative der Europäischen Union URBAN mit Finanzhilfen in Höhe von 7.511.399 € bezuschusst.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden in den Bund-Länderprogrammen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SE), Stadtumbau/Teil Aufwertung (SU-A) sowie Stadtumbau-Sicherung Gesamtkosten in Höhe von 3.855.123 € mit Finanzhilfen Bund/Land in Höhe von 3.048.159 € bewilligt und ausgezahlt. (siehe Tabelle)

Stadtverwaltung Erfurt
Amt 61/ Bereich Fördermittel

Stand: 16.10.2020

Übersicht Fördermittel im SG Innere Oststadt

Kostenarten	BL SE Programm	zuwendungs-fähige Ausgaben	Anteil Bund	Anteil Land	Anteil Stadt	BL SU-A/BL SU_Sicherung	zuwendungs-fähige Ausgaben	Anteil Bund	Anteil Land	Anteil Stadt
Summe Sicherung							**91.400,00 €**	**45.700,00 €**	**45.700,00 €**	
Summe Vorbereitungen		**36.562,75 €**	**12.221,67 €**	**12.170,54 €**	**12.170,54 €**		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Summe Grunderwerb		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**		**54.194,00 €**	**18.064,75 €**	**18.064,75 €**	**18.064,50 €**
Summe Ordnungsmaßnahmen		**3.148.829,99 €**	**1.049.610,02 €**	**1.461.299,08 €**	**637.920,89 €**		**228.472,87 €**	**64.692,42 €**	**99.088,05 €**	**64.692,40 €**
Summe Baumaßnahmen		**29.699,99 €**	**9.899,98 €**	**12.594,99 €**	**7.205,02 €**		**40.000,00 €**	**13.300,00 €**	**13.300,00 €**	**13.400,00 €**
Summe sonstige Kosten		**225.963,14 €**	**75.256,25 €**	**97.196,26 €**	**53.510,63 €**		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Gesamt		**3.441.055,87 €**	**1.146.987,92 €**	**1.583.260,87 €**	**710.807,08 €**		**322.666,87 €**	**96.057,17 €**	**130.452,80 €**	**96.156,90 €**

Zusammenfassung Städtebauförderung

	zuwendungs-fähige Ausgaben	Anteil Bund	Anteil Land	Anteil Stadt
BL SE Programm	3.441.055,87 €	1.146.987,92 €	1.583.260,87 €	710.807,08 €
BL SU-A	322.666,87 €	96.057,17 €	130.452,80 €	96.156,90 €
BL SU-Sicherung	91.400,00 €	45.700,00 €	45.700,00 €	0,00 €
Gesamt	**3.855.122,74 €**	**1.288.745,09 €**	**1.759.413,67 €**	**806.963,98 €**

URBAN eine Gemeinschaftsinitiative der Europäischen Union

Vorhaben	Gesamt-kosten	EFRE- Mittel EUR	ESF- Mittel EUR	Eigenmittel Stadt
URBAN innere Oststt	**10.509.690,00 €**	**7.322.452,00 €**	**188.947,00 €**	**2.998.291,00 €**
		7.511.399,00 €		

Die Fördermittel wurden für Ordnungsmaßnahmen (Gehwegsanierungen in der Schlachthofstraße, Leipziger Straße, Rathenaustraße, Geschwister-Scholl-Straße, Tiefgarage Hanseplatz, Entkernung Innenhof Theo-Neubauer-Straße 33, Neugestaltung Platzbereich Iderhoffstraße Ecke Rathenaustraße) sowie für einen Grunderwerb (Platzbereich Iderhoffstraße Ecke Rathenaustraße) verwendet.

5 Abschluss der Sanierung im Teilbereich - Teilaufhebung

5.1 Begründung der Teilaufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder ein Teilgebiet aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die sich aus der Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. Es reicht zur Durchführung aus, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angestoßen sind, dass sich der notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Die Stadt Erfurt hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für den Teilaufhebungsbereich 2 im Wesentlichen abgeschlossen. Mit der Umsetzung der die Sanierungsziele konkretisierenden städtebaulichen Planungen wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht.

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

Die Entlassung des Teilbereichs 2 ist auf Grundlage der Ergebnisse und umfassend erreichten Sanierungsziele deshalb geboten.

5.2 Auswirkungen der Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Innere Oststadt“ für das definierte Gebiet Teilbereich 2 sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 136-151, §§ 157-164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB. Dazu gehören insbesondere:

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

Ferner entfallen mit der Aufhebung in diesem Teilgebiet:

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

Eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist mit der Teilaufhebung nicht verbunden, da die Sanierung im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156 a BauGB durchgeführt wurde. Dafür waren im Gegenzug bei der Erneuerung von Erschließungsanlagen Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz – bis 2018 – zu leisten.

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Innere Oststadt“ nach § 162 Abs. 1 BauGB ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke in dem entsprechenden Teilbereich der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

5.3 Sicherung der Sanierungsziele in der Zukunft

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

Als rechtliche Instrumente kommen hierfür in Betracht:

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

Für den Teilaufhebungsbereich 2 stehen folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

Informelle Instrumente

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

Formelle Instrumente

- Bebauungsplan Eugen-Richter-Straße/ Bremer Straße/ Hamburger Straße/ Liebknechtstraße – JOV 573 (Abb. 3),
- Vorgartensatzungg,
- Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt.

Die Verwaltung prüft, ob die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen zur Sicherung der Sanierungsziele erforderlich ist.