

Titel der Drucksache:

Satzung über die Teilaufhebung der
Sanierungsatzung ANV586 "Sanierungsgebiet
Auenstraße / Nordhäuser Straße,, (TAS008),
Verlängerung der Sanierungsatzung ANV586
im Teilbereich 2

Drucksache

1044/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	03.07.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	28.08.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	17.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Es wird festgestellt, dass die Städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Teilbereich TB 1 des Sanierungsgebietes „Auenstraße / Nordhäuser Straße" ANV586 erfolgreich durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 2) zur Teilaufhebung der Sanierungsatzung ANV586 „Auenstraße / Nordhäuser Straße" wird gebilligt.

02

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungsatzung ANV586 „Auenstraße / Nordhäuser Straße" (TAS008) gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen.

03

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.1 dargestellten Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße" ANV586 – Teilbereich 2 noch nicht abgeschlossen ist. Die Sanierung im Teilbereich 2 wird bis zum 31.12.2030 abgeschlossen.

03.07.2025, gez. i. V. Langguth

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Satzungstext
 Anlage 1.1 Lageplan
 Anlage 1.2 Flurstücksliste
 Anlage 2 Begründung
 Anlage 3 Übersichtskarte

Sachverhalt

Beschlusslage

- Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB im Gebiet "Auenstraße/Nordhäuser Straße" (Beschluss Nr. I 080/2004 vom 24.11.2004). Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 07.01.2005
- Beschluss über die Erweiterung des Untersuchungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße zur Aufnahme des Nordbades (Beschluss Nr. 041/2007 vom 28.02.2007). Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 07.04.2007
- Vorbereitende Untersuchungen Auenstraße / Nordhäuser Straße – Bestätigung des Entwurfs, Freigabe zur Bürger- und Trägerbeteiligung, Beschluss 0125/007 vom 17.07.2007. Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 15 vom 10.08.2007

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Auenstraße / Nordhäuser Straße ANV586" (vereinfachtes Verfahren) vom 19.12.2007 (Beschluss Nr. 276/2007), Rechtskraft Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.7 am 18.04.2008
- Vorlage der Sanierungssatzung ANV586 "Auenstraße/Nordhäuser Straße" einschließlich der für das Verfahren relevanten Unterlagen gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO beim ThLVwA als zuständige Kommunalaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 27.02.2008
- Die Sanierungssatzung ANV586 wurde ausgefertigt am 08.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 am 18.04.2008 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die Sanierungssatzung gem. § 143 Abs. 1 und 4 BauGB in Kraft.
- BUGA 2021 – Wettbewerb „Nördliche Geraue“ – Grundzüge der Wettbewerbsaufgabe, StR-Beschluss 0345/15 vom 08.07.2015
- Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ – Bestätigung des Entwurfs, Freigabe zur Bürger- und Trägerbeteiligung, Beschluss 0345/15 vom 08.07.2015
- Satzung über die 1. Änderung des Sanierungsgebietes "Auenstraße / Nordhäuser Straße ANV586" vom 03.03.2016 im vereinfachten Verfahren (Beschluss-Nr.: 2147/15 veröffentlicht am 27.05.2016) öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 07.05.2016
- Bebauungsplan Albrechtstraße - Bergstraße (ANV 644) – Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 2196/15 vom 07.09.2016, veröffentlicht am 11.11.2016

Sachverhalt

Das Baugesetzbuch bietet den Kommunen die Möglichkeit, zur Behebung städtebaulicher Missstände städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sofern deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.

Mit Inkrafttreten einer Sanierungssatzung löst das Baugesetzbuch ein zeitlich beschränktes Sonderrecht aus ("besondere Städtebaurecht" §§ 136 - 191 BauGB), das für alle Beteiligten - Stadt, Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und Mieter - gilt.

Sowohl für die Stadt, als auch für private Eigentümer bzw. Bauherren eröffnen sich einerseits Investitionserleichterungen (Einsatz von Städtebaufördermitteln, Sonderabschreibung im Rahmen der Einkommenssteuer), andererseits wird das Eigentumsrecht nach Art. 14 Grundgesetz durch die zusätzliche Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben und Rechtsvorgänge für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme nicht unerheblich eingeschränkt.

Das Gesetz verpflichtet gleichzeitig die Kommune, dafür Sorge zu tragen, dass die Sanierungsziele in einer überschaubaren Zeit im öffentlichen wie im privaten Bereich verwirklicht werden.

Aufgrund gravierender, flächig vorhandener städtebaulicher, baulicher und funktionaler Missstände in nahezu allen Erfurter Altstadtbereichen wurden zusätzlich zu den Sanierungsgebieten in der historischen Altstadt weitere Sanierungsgebiete festgelegt.

So auch mit der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ANV586 "Auenstraße / Nordhäuser Straße" (vereinfachtes Verfahren) vom 19.12.2007 (Beschluss Nr. 276/2007), Rechtskraft Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.7 am 18.04.2008.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung (bzw. Teile des Sanierungsgebietes) 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. Hierbei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ANV586 "Auenstraße / Nordhäuser Straße" wurden über einen Zeitraum von ca. 17 Jahren eine Vielzahl an Maßnahmen unterschiedlicher Art realisiert, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind künftig ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen und durchführbar. Es kann festgestellt werden, dass alle wesentlichen Zielstellungen der Sanierung erreicht wurden. Ein weiterer Förderbedarf ist im Teilbereich 01 nicht erkennbar. Damit wurde für das Sanierungsgebiet eine wesentliche, grundlegende Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht (ausgenommen Teilbereich 02). In Folge kann und muss der bezeichnete Teilbereich 01 nun aus der Sanierung entlassen werden.

§ 162 BauGB bestimmt, dass die Aufhebung der Sanierungssatzung in Form einer (weiteren) Satzung ergeht und diese ortsüblich bekannt zu machen ist. Die Teilaufhebungssatzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemäß § 3 der seit 18.04.2008 rechtsverbindlichen Sanierungssatzung beträgt die Frist für die Sanierungsdurchführung 15 Jahre. Es erfolgte daher die hier vorliegende Analyse und Bestandsaufnahme sowie eine Abschätzung der noch notwendigen Maßnahmen.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Sanierungssatzung für nahezu alle Bereiche des Sanierungsgebietes aufgehoben werden kann, dass aber der in der Anlage 2 unter Punkt 4.4. beschriebene unter Denkmalschutz stehende "Verkehrsberuhigte Bereich" der Auenstraße einschließlich angrenzender Waldemarstraße bis zur Adalbertstraße über einen Zeitraum von 5 Jahren weiter das besondere Städtebaurecht und Instrumentarium des Sanierungsgebiets zur Behebung der städtebaulichen Missstände erforderlich macht.

Für das Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße wird daher, zur abschließenden Behebung der städtebaulichen Missstände, die Verlängerung bis zum 31.12.2030 vorgeschlagen. Der Sanierungszeitraum sollte ausreichen, um die noch bestehenden Mängel im zu verlängernden Sanierungsgebiet zu beseitigen, so dass die Sanierung Ende 2030 abgeschlossen werden kann.