

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1193/26

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion SPD & PIRATEN zur Drucksache 0341/26 – Thematische Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet SA EFM101 „Altstadt“

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.
- Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.
- Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Dem Änderungsantrag der Fraktion SPD & PIRATEN zur Drucksache 0341/26 – Thematische Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet SA EFM101 „Altstadt“ wird nicht gefolgt.

Die Einhaltung der Nachtruhe ist zwar nach Immissionsschutzgesetz geregelt, lässt sich aber aufgrund der üblichen Kürze der Verweildauer von Übernachtungsgästen ordnungsbehördlich kaum handhaben.

Abreise- und Anreiseeffekte zur Unzeit, d.h. zu sensiblen Nacht- und frühen Morgenstunden, können ordnungsbehördlich nicht reguliert werden. Gleiches gilt für Rollkoffer-Lärm auf Kopfsteinpflaster, Gehwegen oder im Treppenhaus. Diese unvermeidlichen Geräusche bei der Nutzung von Ferienwohnungen sind massive Stressfaktoren für die Bewohnerschaft und stellen eine Lärmbelästigung dar.

Weiterhin ergibt sich die typische Störung der Nachtruhe im Aufeinandertreffen von "Urlaubs-Rhythmus" der Feriengäste und "Alltags-Rhythmus" der Bewohnerschaft. Feriengäste haben einen völlig anderen Tagesablauf als berufstätige Anwohner. Späte Rückkehr: Ausflüge, Restaurant- oder Clubbesuche enden meist weit nach 22:00 Uhr. Das laute Heimkommen, Türeenschlagen und lautstarke Unterhalten im Hausflur stellt ebenfalls eine Lärmbelästigung dar.

Aus der kurzen Verweildauer von Feriengästen ergibt sich meist mangelndes Sozialverhalten. Es fehlt die soziale Hemmschwelle und der Rücksichtnahmeffekt setzt bei ständig wechselndem Nutzerkreis nicht ein. Die Bewohnerschaft ist den ständig dem Urlaubsmodus der Gäste ausgesetzt.

Im Übrigen bewerten auch der BGH und verschiedene OLG Lärm durch Ferienwohnungen oft strenger als normalen Wohnlärm.

Durch den ständigen Mieterwechsel entsteht eine "für eine Wohnanlage untypische Unruhe". Die Intensität der Nutzung ist durch die ständige Belegung mit wechselnden Personen (oft in Maximalbelegung) deutlich höher als bei einem normalen Bewohner. Dieser Lärm wird als nicht mehr „sozialadäquat“ ausgelegt.

Zudem wird auf die ergänzende per E-Mail versandte Stellungnahme vom 07.05.2026 verwiesen:

„Im Rahmen der thematischen Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet SA EFM 101 „Altstadt“ (DS 0341/26) gab es im zuständigen Ausschuss Beratungsbedarf bezüglich des Punktes „Erhalt der Nachtruhe“. Es wurden Sorgen laut, dass diese Formulierung zu strikt ausgelegt werden könnte und somit durch diese Zielsetzung beliebte Veranstaltungen oder kulturelle Aktivitäten im Bereich der belebten Altstadt ausgeschlossen werden.

Diese Sorgen sind jedoch unbegründet bzw. handelt es sich hierbei um ein Missverständnis bezüglich der rechtlichen Grundlage. Die Sanierungsziele beziehen sich explizit auf Vorhaben, die nach **§ 144 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig** sind. Dies umfasst die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderungen sowie den Abbruch baulicher Anlagen. Bei der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben dürfen keine städtebaulichen Missstände gemäß **§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB** entstehen, wozu u. a. dauerhafte Lärmbelästigung zählt. Hierbei handelt es sich um den Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, welche im Rahmen der Durchführung der Stadtsanierung (Bearbeitung von Anträgen gemäß §§ 144, 145 BauGB) geprüft werden müssen. Im Sanierungsrecht erteilte Genehmigungen verlieren dabei nicht ihre Gültigkeit und entfalten ihre Wirkungen auf das Umfeld dauerhaft. Im Gegensatz dazu wirken Veranstaltungen nur kurzzeitig auf das Umfeld. Diese Genehmigungen betreffen einen völlig anderen Rechtsbereich, z. B. das BImSchG. Die Genehmigungen dafür werden deshalb ohne Einbeziehung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung erteilt.

Zur Veranschaulichung: Die Domstufenfestspiele sind städtebaulich nicht relevant, da sie kurzzeitig stattfinden. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung für die Veranstaltung ist deshalb nicht erforderlich. Die dafür erforderlichen temporären Bauten werden auf ihre dauerhafte Wirkung hin geprüft. Da sie nach Abschluss der Festspiele rückgebaut werden, ist diese dauerhafte Wirkung nicht gegeben und folgerichtig unkritisch. Dieselben offenen Bühnenbauten an derselben Stelle, jedoch auf dauerhaften Betrieb ausgelegt, wären sehr wohl städtebaulich relevant, ebenso wie die dann dauerhafte Lärmemission. Eine solche Anlage wäre sanierungsrechtlich unzulässig, aber der Betrieb wäre auch keine „Veranstaltung“ mehr. Es sind also durchaus unterschiedliche Dinge, die unterschiedlich zu betrachten und nach verschiedenen Rechtsgrundlagen zu beurteilen sind.

Das Sanierungsrecht und damit auch die Konkretisierung der Sanierungsziele zum Thema „Erhalt der Nachtruhe“ zielen **nicht** auf übliche Veranstaltungen oder den normalen Gaststättenbetrieb mit Außenbewirtschaftung etc. ab, die im Rahmen der üblichen immissionsschutzrechtlichen Regelungen stattfinden. Der Lärmschutz (BImSchG; technische Anleitung TA-Lärm; Stadtordnung) unterliegt nicht dem Sanierungsrecht. Bei allgemeinen Lärmbelästigungen (wie Nachbarschaftslärm, Ruhestörung durch Veranstaltungen oder Gaststätten usw.) ist der Stadtordnungsdienst sowie spezifisch die Organisationseinheit Immissionsschutz, zuständig. Es ist deshalb **nicht** zu befürchten, dass durch die Konkretisierung der Sanierungsziele die Durchführung von Veranstaltungen etc. eingeschränkt oder gar verhindert würde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Sanierungsziele dienen dazu, städtebauliche Fehlentwicklungen und Missstände - wie etwa dauerhafte Lärmquellen durch Nutzungsänderungen - zu verhindern. Sie zielen **keinesfalls** darauf ab, den lebendigen Charakter der Innenstadt zu beeinträchtigen oder die etablierte, vielfältige Veranstaltungskultur zu unterbinden.“

Gesamtfazit: Die Verwaltung empfiehlt den Änderungsantrag abzulehnen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

i.A. Rugenstein
Unterschrift Beigeordneter

20.05.2026
Datum
