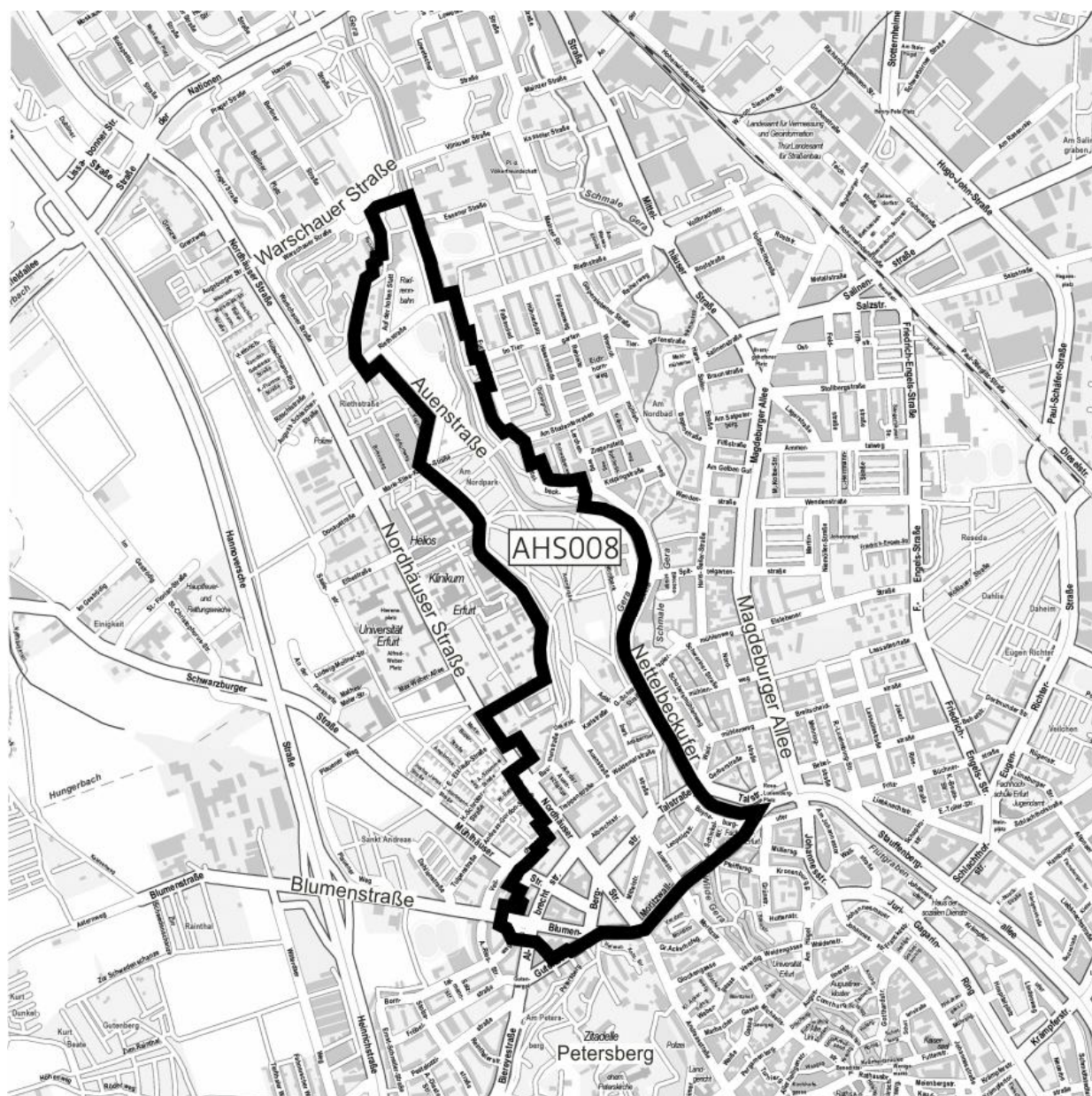


Satzung über die Aufhebung der Sanierungsatzung ANV586 "Sanierungsgebiet Auenstraße/Nordhäuser Straße" (AHS008)



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
06.01.2026

Inhalt	Seite
Einleitung	3
1. Anlass	5
2. Überblick – Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße	7
2.1. Lage und Bedeutung des Gebiets	7
2.2. Anlass der Sanierung – 1. Änderung / Erweiterung	8
2.3. Situation vor der Sanierung – Missstände, Defizite, Potenziale	12
2.3.1. Mängel im Bereich der gründerzeitlich geprägten Quartiere sowie des Nordbads vor Beginn der Sanierung	12
Gründerzeitliche Bebauung	12
Öffentlicher Raum	12
Nordbad / ehemaligen Kinder- und Jugendsportschule	12
2.3.2. Mängel im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes zwischen Nordbad und Radrennbahn	13
Städtebaulicher Missstand	13
Ruhender Verkehr	14
Zustand von Straßen und Wegen	14
2.4. Zielstellungen zur Behebung der städtebaulichen und sonstigen Missstände	14
2.4.1. Oberziele der Sanierung	15
Nutzung	15
Soziale Infrastruktur	15
Stadtstruktur und Bebauung	16
Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün	16
Verkehr	16
Umwelt	16
Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	16
2.5. Wahl des Verfahrens	17
2.6. Abgrenzung des Sanierungsgebietes in den Grenzen der 1. Änderung der Sanierungssatzung	18
2.7. Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet	19
3. Übersicht der wesentlichen Projekte und Maßnahmen zur Behebung gravierender städtebaulichen oder sonstigen Missstände gemäß der Sanierungszielstellung	20
3.1. Maßnahmen im gründerzeitlich geprägten Sanierungsgebiet	20
3.1.1. Um- und Neugestaltung der Mittelstraße	20
3.1.2. Um- und Neugestaltung der Adalbertstraße / Städtebauliches Gestaltungskonzept	20
3.1.3. Vorgärten Bergstraße – Ordnungsmaßnahmen	23
3.1.4. Neugestaltung Talstraße / südliche Auenstraße zwischen Tal- und Schlüterstraße	24
3.1.5. Gestaltung Vorgärten und Innenhöfe - Vorhaben kleinteiliges Förderprogramm	25
3.1.6. Fußgängerbrücke über die Gera am Nettelbeckufer	25
3.1.7. Um- und Neugestaltungen im Umfeld der Karlstraße	26
Sanierung und Instandsetzung der Karlsbrücke	26
Um- und Neugestaltung Karlstraße	28
Parkplatz Adalbertstraße	29
Um- und Neugestaltung Schulhof Lutherschule	30

3.2.	Maßnahmenübersicht im Zusammenhang mit der BUGA 2021	31
3.2.1.	Sanierung im Bereich der BUGA – Maßnahme in der nördlichen Geraaue M 5 Neugestaltung der Freianlage an der Radrennbahn	32
3.2.2.	Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 - Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue"	34
3.2.3.	Neugestaltung Nordpark M 7 - BUGA 2021 "Nördlichen Geraaue" Abschnitt M7.1 - barrierefreier Zugang	37 38
	Abschnitt M7.2 - Aktionsband im östlichen Bereich der Auenstraße	39
3.2.4.	Neugestaltung Nordpark M 8 - Freiflächengestaltung auf dem Gelände des ehemaligen Garnisonslazarett	40
3.2.5.	Nördlicher Geraradweg - Entwicklung zum „Erlebnissradweges Gera-Aue“	42
	Ausbau des Geraradweges im Bereich zwischen Talstraße und Schlüterstraße einschließlich Beleuchtung	42
	Ausbau des Geraradweges von der Karlsstraße bis zur Marie-Elise-Kayser-Straße durch den Nordpark über einen Teil der Auenstraße	43
	Sicherung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan ANV644	43
4.	Sanierungsstand	45
	Stadtstruktur und Bebauung	46
	Familienfreundliches Wohngebiet	46
	Infrastruktur und Nutzung	46
	Öffentlicher Raum	46
	Grün- und Freiflächen	46
	Verkehr- und Stellplatzsituation	47
4.1	Austehende Maßnahmen	48
4.1.1	Nordhäuser Straße	
4.1.2	Verkehrsruhiger Bereich Auenstraße	
4.2.	Kosten und Finanzierung	50
4.3.	Fazit	51
6.	Abbildungsverzeichnis und Quellenverzeichnis	52

Hinweis:

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

Einleitung

Die Entwicklung der Städte in den neuen Bundesländern unterlag insbesondere in den Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung grundlegenden Veränderungen. Nicht mehr Wachstum, sondern zurückgehende Einwohnerzahlen, ausbleibende Zuwanderung und demographischer Wandel mussten mit allem damit verbundenen Konsequenzen bewältigt werden. Dies stellte völlig neue Anforderungen an die Planung der Stadtentwicklung und Stadterneuerung.

Ausgehend von den ab 1996 dramatisch ansteigenden Leerständen in den Großwohnsiedlungen hatte in den meisten Städten der Stadtumbauprozess folgerichtig dort eingesetzt. Die oft viel drastischeren Leerstände in manchen Innenstadtbereichen blieben angesichts von erfolgreicher Sanierung und Förderung, von städtebaulichem Denkmalschutz und hohen Sonderabschreibungen vergleichsweise unbeachtet. Doch auch hier hatte sich, ausgehend von ganz anderen Ausgangsbedingungen, ein deutlicher Trendbruch vollzogen:

Waren die schon zur Wendezeit hohen Leerstandsquoten noch bis Mitte der 90er Jahre weiter bedrohlich angestiegen, setzte in vielen Gebieten ab 1997 ein langsamer, aber kontinuierlicher Zuzug ein, der bis heute ungebrochen ist.

In diesem Gesamtzusammenhang war eine Beobachtung von besonderer Bedeutung: Trotz der zu Beginn gesamtstädtisch hohen Leerstände hatten sich in nachgefragten, besonders profilierten Gebieten und auf ganz unterschiedlichen Preisniveaus lokal abgegrenzte, intakte Wohnungsmärkte herausgebildet, die dort überraschenderweise zu einer ziemlich ausgeprägten Stabilität führten.

Übertragen auf einen strategisch ausgerichteten Handlungsansatz sollte ein aktiver Stadtumbau zum Ziel haben, in den voraussichtlich nachgefragten Angebotssegmenten und Stadtquartieren mit verschiedensten Maßnahmen die Herausbildung funktionierender Wohnungsteilmärkte massiv zu unterstützen und andernorts den Schrumpfungsprozess so weit wie möglich so zu steuern, dass die Stadt insgesamt dauerhaft funktionsfähig bleibt.

Mit der attraktiven Altstadt und dem geschlossenen Gründerzeitgürtel bot die Stadt Erfurt hervorragende Voraussetzungen für eine Umsetzung des Leitbildes der kompakten, "Europäischen Stadt" mit kurzen Wegen.

Vorrangiges Ziel musste es daher sein, die bereits sichtlich geschwächten, aber noch dauerhaft stabilisierbaren Stadtteile durch Einsatz öffentlicher Mittel zu konsolidieren und ihnen ein eigenes Profil als spezifischer Wohnstandort in der Stadt zu geben.

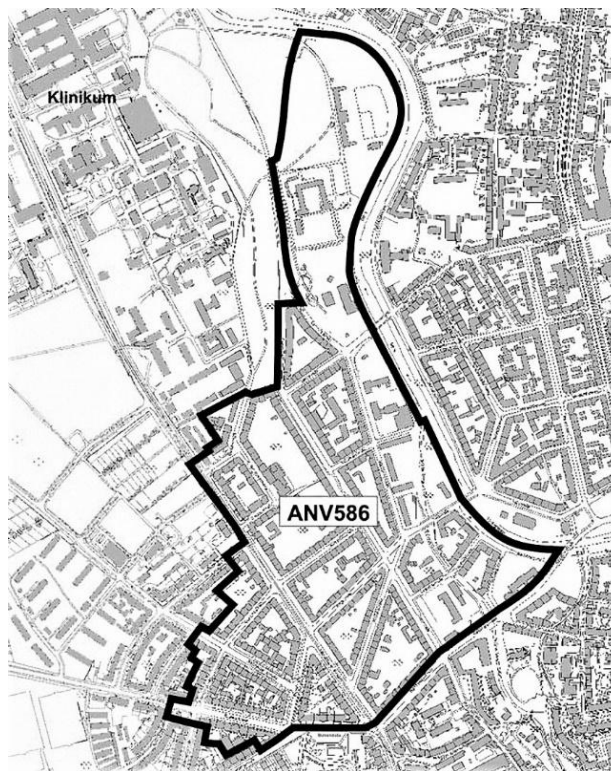
Das vorliegende Gebiet "Auenstraße / Nordhäuser Straße" war bis zur Sanierungsausweisung das einzige Teilgebiet des geschlossenen, unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Gründerzeitgürtels, in dem trotz ähnlich gelagerter, umfangreicher städtebaulicher Missstände wie beispielsweise in der Krämpfervorstadt, noch keine Instrumente und Fördermittel der Stadterneuerung eingesetzt wurden. Das Gebiet ist mit seiner wichtigen Lage an der Achse zwischen Altstadt, Andreasviertel und Universität außerdem ein unverzichtbarer Bestandteil der Stadtstruktur; ein flächenhaftes Wegbrechen dieses Quartiers hätte unübersehbare Folgen für das Funktionieren der ganzen Stadt.

Obwohl seit 1990 in diesem Gebiet durch private Investitionen bereits eine gewisse Stabilisierung erreicht werden konnte, war das Gebiet noch immer von vielfältigen, ausgeprägten Substanz- und Funktionsmängeln gekennzeichnet.

Dies betraf den überdurchschnittlich hohen Anteil unsanierter und leerstehender, zunehmend verwahrloster Gebäude, den unzureichenden Zustand fast aller öffentlichen Straßenräume, die hohe Verkehrsbelastung, den ausgeprägten Stellplatzmangel sowie die mangelhafte Grünausstattung.

Die demographischen Rahmenbedingungen im Gebiet waren indes günstig und ließen erwarten, dass das Gebiet durch Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft und nachhaltig wirksam stabilisiert werden kann. Es lag somit auf der Hand, dass hier in besonderem Maße ein effizienter Mitteleinsatz für die Konsolidierung möglich war.

Mit dem Einsatz des Instrumentariums einer Sanierungsmaßnahme sollte das Gebiet, angesichts der Anforderungen von demographischem Wandel und Stadtumbau vor allem vor Erosions- und Perforationsprozessen geschützt werden.



Dazu sollte das künftige Sanierungsgebiet primär durch Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie durch imagewirksame Projekte mit Signalwirkung erkennbar aufgewertet werden. Durch diese Maßnahmen der Stadt und die davon ausgehenden positiven Impulse sollte eine erhebliche Anstoßwirkung auch für die erforderlichen privaten Investitionen in die Bausubstanz ausgelöst werden. Dies war die Voraussetzung dafür, dass die teils gravierenden Substanzmängel schrittweise behoben werden und das Gebiet nachhaltig wirksam stabilisiert wird.

Auch die im Sanierungsgebiet geltenden steuerlichen Erleichterungen nach § 7h EStG sollten Investitionsanreize schaffen.

Abb.01 - Übersicht - Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße Erfurt (ANV586) vom 19.12.2007

Ziel war es, eine zeitgemäße, nachfragegerechte Vermietbarkeit der Wohnungsbestände zu erreichen und das Gebiet mit Hilfe imagewirksamer Aufwertungsmaßnahmen mittelfristig in einen sich selbst tragenden Instandhaltungszyklus zu überführen, der dann keiner weiteren Hilfe mehr durch die öffentliche Hand bedarf.

Anlass

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.

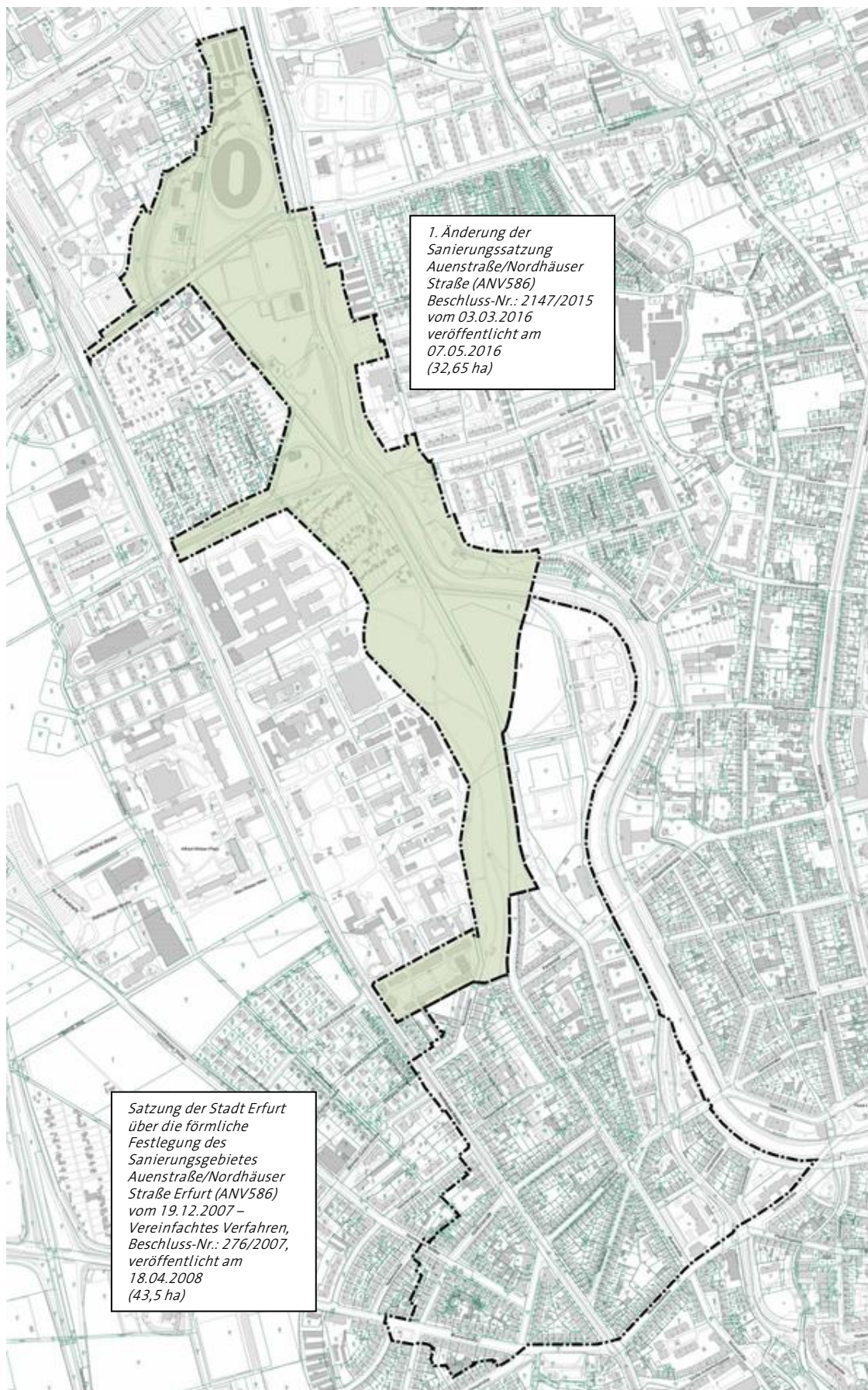
Sowohl für die Stadt als auch für private Eigentümer bzw. Bauherren eröffnen sich einerseits Investitionserleichterungen (Einsatz von Städtebaufördermitteln, Sonderabschreibung im Rahmen der Einkommenssteuer), andererseits wird das Eigentumsrecht nach Art.14 Grundgesetz durch die zusätzliche Genehmigungspflicht 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 Innenstadtbereichen wurden zusätzlich zu den Sanierungsgebieten in der historischen Altstadt weitere Sanierungsgebiete festgelegt.

So auch mit der Satzung über die förmliche Festlegung des 43,5 ha umfassenden Sanierungsgebietes "Auenstraße / Nordhäuser Straße" ANV586 aus der Sitzung des Stadtrates vom 19.12.2007 (Beschluss Nummer.: 276/07, veröffentlicht am 18.04.2008, vereinfachtes Verfahren). Das Gebiet um die Auenstraße / Nordhäuser Straße war das letzte Gründerzeitgebiet um die Erfurter Altstadt, welches in die Stadtsanierung aufgenommen wurde.

Aufgrund nicht kompensierbarer Freiraumdefizite innerhalb des Sanierungsgebietes Auenstraße/ Nordhäuser Straße sowie der nördlich angrenzenden Wohngebiete, wurde das Sanierungsgebiet nach Norden entlang der Gera unter Einbeziehung des Nordparks bis zur Radrennbahn erweitert.

Grundlage hierfür bildete der Beschluss über die 1.Änderung der Sanierungssatzung – „Erweiterung des Sanierungsgebietes Auenstraße / Nordhäuser Straße" ANV586 vom 03.03.2016 (Beschluss-Nr.: 2147/15 veröffentlicht am 27.05.2016) im vereinfachten Verfahren. Die 1. Änderung der Satzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 Sätze 1 und 4 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Gesamtfläche des Sanierungsgebietes Auenstraße beträgt seit der 1. Änderung der Satzung 76,15 ha.



Übersicht Bereich Sanierungsgebiet und 1. Änderung „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ / *Quelle* Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Innenstadtnah und verkehrlich sehr gut erschlossen stellt die Andreasvorstadt vor allem bei jungen Familien ein beliebtes Stadtgebiet dar. Die Grünzüge der Geraaue und des Nordparks tragen hierzu sicher ebenso bei wie die vorhandenen Kindergärten und Schulen. Jedoch wiesen zu Beginn der Sanierung weite Teile der Wege, Plätze und Infrastruktur Mängel auf, die ohne rasches Handeln den stabilen Gebietscharakter negativ hätten beeinflussen können.

Deshalb lag das Hauptaugenmerk der beschlossenen Sanierungsziele, neben der Stabilisierung der privaten und öffentlichen Bausubstanz, vorwiegend in der Gestaltung von Wegen, Plätzen und Innenhöfen, der Reduzierung der vorhandenen Verkehrsbelastung und einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes.

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. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist hierbei rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

Seit der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Auenstraße/Nordhäuser Straße" einschließlich der 1. Änderung der Sanierungssatzung (Gebietserweiterung) wurden eine Vielzahl von Maßnahmen unterschiedlicher Art realisiert, die das Gebiet grundlegend und tiefgreifend strukturell wie funktional verbessert und wesentlich aufgewertet haben.

Damit wurde, bis auf einen kleinen Teilbereich der Auenstraße (Verkehrsberuhigter Bereich), für den übrigen Teil des Sanierungsgebietes eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB erreicht. Es kann eingeschätzt werden, dass die Sanierungsziele in diesem Bereich erreicht wurden. Folgerichtig kann und muss nahezu das gesamte ca. 76,15 ha große Sanierungsgebiet nun aus der Sanierung entlassen werden. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklung sind für diesen Bereich künftig auch ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchführbar.

2 Überblick - Sanierungsgebiet „Nordhäuser Straße / Auenstraße“

2.1 Lage und Bedeutung des Gebietes

Das Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ befindet sich im nordwestlichen Teil des Erfurter Gründerzeitgürtels und grenzt unmittelbar nördlich an das Andreasviertel und damit an die historische Altstadt an. Das Sanierungsgebiet liegt unmittelbar an einer der wichtigsten Entwicklungsachsen der Stadt, welche die historische Altstadt mit der Universität, dem Klinikum und den bevölkerungsreichen nordwestlichen Stadtteilen verbindet. Schon aus diesen Gründen ist das Gebiet ein unverzichtbares Bindeglied im Stadtgrundriss und bildet aus Richtung Norden und Westen den Auftakt zum kompakten, dicht bebauten Stadtkern.

Aufgrund seiner hohen stadtstrukturellen Bedeutung, aber sicher auch wegen der besonderen, reizvollen topographischen Situation zwischen den grünen Uferbereichen entlang der Gera und dem Höhengraben der Flussaue an der Auenschanze entfaltet das Gebiet mehr als andere Stadtviertel einen ganz eigenständigen Gebietscharakter und Charme. Die sehr gute Anbindung an das Stadtbahnnetz, insbesondere aber die Nähe zum angrenzenden Nordpark und zur grünen Geraaue unterstützen die Lagegunst als traditioneller, zentrumsnaher Wohnstandort. Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen spielten dabei früher wie heute nur eine ergänzende Rolle.

Sowohl in der Nachbarschaft als auch innerhalb des heutigen Sanierungsgebietes befinden sich wichtige städtische Einrichtungen, welche um 1900 angelegt wurden. Auf der östlichen Seite der Nordhäuser Straße liegt das Klinikum, das 1880/82 als städtisches Krankenhaus errichtet und seitdem sukzessiv zu einem neuen medizinischen Zentrum der Maximalversorgung erweitert wurde. Die Lutherschule in der Karlstraße, die Moritzschule in der Auenstraße und die Baugewerbeschule in der Schlüterstraße, heute die Fakultät für Architektur und Stadt- und Raumplanung der Fachhochschule Erfurt, sind ebenfalls in diesem Zeitraum entstandene Bildungseinrichtungen. Westlich der Nordhäuser Straße erstreckt sich auf dem Gelände der 1952 gegründeten Pädagogischen Hochschule der Campus der 1994 gegründeten Universität Erfurt. Unmittelbar im Norden angrenzend befinden sich in der Geraue eingebettet der Nordpark und das Nordbad, wobei sich das Sanierungsgebiet entlang des Gerabandes unter Einbeziehung der Radrennbahn bis zur Sportanlage an der Riethstraße erstreckt.

2.2. Anlass der Sanierung – 1. Änderung / Erweiterung

Die Stadtverwaltung erhielt mit dem Beschluss Nr. 080/2004 vom 24.11.2004 des Erfurter Stadtrates den Auftrag, vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes im Gebiet "Auenstraße / Nordhäuser Straße" durchzuführen. Die hierdurch gewonnenen Untersuchungsergebnisse dienen im Folgendem als Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit der Sanierung und als hinreichende Beurteilungsgrundlage für den Satzungsbeschluss des Sanierungsgebietes.

Mit der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich Auenstraße / Nordhäuser Straße wurden gemäß § 141 BauGB Beurteilungsunterlagen erstellt, aus denen die Notwendigkeit der Sanierung klar hervorgeht und in denen die wesentlichen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge dargestellt sind.

Es wurde deutlich, dass das Untersuchungsgebiet trotz positiver Entwicklungstendenzen vielfältige städtebauliche Missstände und ausgeprägte Substanz- und Funktionsmängel im Sinne des § 136 BauGB aufwies.

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen ging aber auch hervor, dass das Gebiet neben den festgestellten städtebaulichen Missständen erhebliche Potentiale für eine nachhaltige Stabilisierung aufweist. Mit Hilfe von gezielten Sanierungsmaßnahmen können langfristig stabile und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sanierungsgebiet geschaffen werden. Deshalb wurde empfohlen, zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände und zur Konsolidierung des Gebietes ein förmliches Sanierungsgebiet gemäß §142(1) BauGB für den Bereich Auenstraße/ Nordhäuser Straße auszuweisen.

Diese Untersuchungsergebnisse konnten nachweisen, dass trotz einer bereits erreichten gewissen Stabilisierung aufgrund privater Investitionen, das Untersuchungsgebiet von ausgeprägten Substanz- und Funktionsmängeln gekennzeichnet war.

Die wesentlichen Missstände zu Beginn der Sanierung waren:

- erheblicher Anteil unsanierter und leerstehender, zunehmend verwahrlosender Gebäude
- unzureichender Zustand der öffentlichen Straßen, Plätze und Freiräume
- zum Teil extrem hohe Verkehrs- und Immissionsbelastung
- erheblicher Stellplatzmangel
- mangelhafte und unzureichende Grünausstattung im privaten wie im öffentlichen Raum.

Die Sanierungsmaßnahmen zielten darauf ab, das Gebiet angesichts der Anforderungen von demographischem Wandel und Stadtumbau vor Erosions- und Perforationsprozessen zu schützen und stattdessen weiter aufzuwerten. Es bestand die Gefahr steigenden Leerstandes verbunden mit einem Imageschaden für das Gebiet. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass Erfurt in dieser Zeit starke Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hatte und in den Großwohnsiedlungen der Rückbau von Wohnungen erfolgte.

Das Sanierungsgebiet war das einzige Teilgebiet des geschlossenen, unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Gründerzeitgürtels, in dem noch keine Instrumente und Fördermittel der Stadterneuerung eingesetzt wurden. Das Gebiet mit seiner wichtigen Lage an der Achse zwischen Altstadt, Andreasviertel und Universität war und ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Stadtstruktur. Ein flächenhaftes Wegbrechen dieses Quartiers hätte unübersehbare Folgen für das Funktionieren der Stadt und auf ihre Attraktivität als Wohnstandort nach sich gezogen.

Bereits im 2008 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) war die Gera-Aue als Strategisches Projekt "Grünes Geraband" als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung enthalten. Die bereits vorhandenen aber nicht erkennbar miteinander verbundenen Parks und Freiflächen entlang der nördlichen Gera sollten daher zu einem großen zusammengehörigen zentralen Grünraum der Stadt zusammengefasst werden, der vom Venedig in der Altstadt bis nach Gispersleben und weiter bis an die Stadtgrenze bei Kühnhausen reicht. Über dieses "grüne Geraband" sollen so zugleich die bevölkerungsreichen Stadtteile des Nordens mit Grün-, Spiel-, Sport- und Erholungsflächen versorgt und attraktiv fußläufig unmittelbar an die Altstadt angebunden werden.

Im Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ wurden in den Jahren ab 2008 erhebliche Defizite im Bauzustand und in der Gestaltung der Straßenräume in der Mittelstraße, Tal- und Bergstraße und in der Auenstraße beseitigt. Damit hatte sich das Bild des öffentlichen Raumes im Auenviertel positiv verändert. Allerdings bestand noch immer ein Defizit an Grünflächen in diesem Gründerzeitviertel, welches durch Maßnahmen im bebauten Bereich und aufgrund zu kleiner bzw. fehlender Flächenpotentiale nicht behoben werden konnte.

Daraus ergab sich das Planungserfordernis, mit Hilfe dieser vorbereitenden Untersuchung zu prüfen, ob in dem nördlich an das Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ angrenzenden Untersuchungsraum speziell unter dem Blickwinkel des Programms Stadtumbau Ost - „Aufwertung“ die Voraussetzungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße“ vorliegen.

Das Planungsgebiet war somit gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die Umgestaltung und Öffnung wichtiger verbindender Abschnitte für eine öffentliche Freiraumnutzung und die Rücknahme funktionsgebundener Flächen zugunsten einer verbesserten öffentlichen Durchgängigkeit waren dringend erforderlich.

Aufgrund der städtebaulichen und sonstigen Missstände in Verbindung mit nicht kompensierbare Freiraumdefiziten innerhalb des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße sowie in den angrenzenden Wohngebieten wurde das Sanierungsgebiet nach Norden entlang der Gera unter Einbeziehung des Nordparks bis zur Radrennbahn (76,15 ha) erweitert.

Es war zu erwarten, dass durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die Nutzbarmachung der vorhandenen Freiraumpotentiale und die Vernetzung mit bestehenden hochwertigen Angeboten an der Gera-Aue und im Nordpark das gesamte Wohnumfeld nachhaltig und wirksam beeinflusst und somit verbessert werden kann.

Die Bundesgartenschau BUGA 2021 gehörte in diesem Zusammenhang zu den wichtigsten Vorhaben der Landeshauptstadt Erfurt. Wesentlicher Bestandteil der BUGA war der Nordpark bis zur Radrennbahn.

Die Synergieeffekte der BUGA-Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen und Freiraumdefizite sollten maßgeblich zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung für die angrenzenden Wohngebiete beitragen. Von besonderer Bedeutung war die Erweiterung des Nordparks um die brachliegenden Flächen nördlich der Lutherschule (ehemalige Sportschule) sowie die Flächen der Alten Kläranlage zwischen Nordpark und den Sportplätzen an der Riethstraße.

Wie aus den vorbereitenden Untersuchungen eindeutig hervorging, wies das Sanierungsgebiet vor der Sanierung einen Zustand auf, der bei weitem der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Gesamtstadt nicht gerecht werden konnte. Das Sanierungsgebiet war im Sinne des § 136 BauGB von vielfältigen, teils schwerwiegenden Funktions- und Substanzmängeln geprägt, durch die das Quartier seine ihm zukommenden Funktionen und Aufgaben nur teilweise übernehmen konnte. Ferner konnte das Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße überwiegend nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen gerecht werden. Es lagen somit sowohl Funktionsmängel als auch Substanzmängel vor. Die Gemeinde hatte unter diesen Umständen für die betreffenden Bereiche der Auenstraße / Nordhäuser ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festzusetzen.

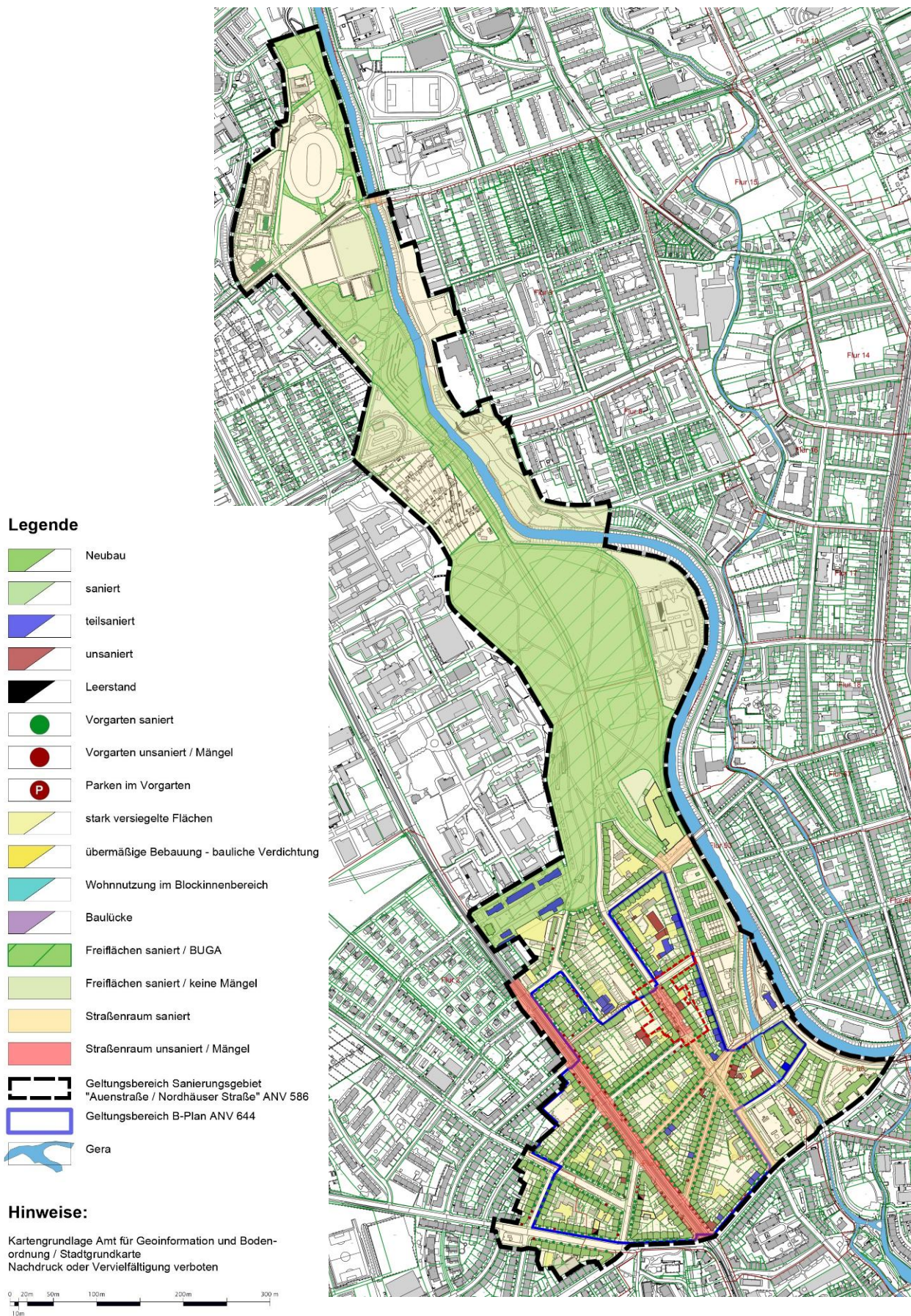


Abb. 03 - Übersicht Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ - Bestandserfassung Bauzustand 03.2024

2.3 Situation vor der Sanierung – Missstände, Defizite, Potenziale

2.3.1. Mängel im Bereich der gründerzeitlich geprägten Quartiere sowie des Nordbads vor Beginn der Sanierung

Gründerzeitliche Bebauung

Infolge der Reprivatisierung wurden viele der oft dringend sanierungsbedürftigen Gebäude im Untersuchungsgebiet an ihre Alteigentümer rückübertragen bzw. an Investoren verkauft. Bis Ende der 90-iger Jahre erfolgte eine rege Sanierungstätigkeit auf durchaus hohem Niveau. Seit 1990 wurden fünf Standorte mit bestehenden Lücken durch Neubauten ergänzt.

Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs in den 1990-er bis 2000-er Jahren stieg im gesamten Sanierungsgebiet Auenstraße Nordhäuser Straße der Leerstand in der gründerzeitlichen Bebauung bedrohlich an. Insbesondere entlang der Nordhäuser Straße drohte die Perforation des städtebaulichen Kontextes.

Öffentlicher Raum

Die Gestaltung des öffentlichen Raums blieb seit 1990 bis zur Ausweisung des Sanierungsgebietes weitgehend unverändert. Erst 2006, bedingt durch die Überschreitung der europaweit verbindlichen Feinstaubgrenzwerte, wurde die Bergstraße im Abschnitt zwischen Auenstraße und Nordhäuser Straße grundhaft erneuert und mit einer schall- und staubreduzierenden Asphaltfahrbahn versehen. Die Gehwegflächen wurden gebietstypisch mit Platten (Bischofsmütze) und Kleinpflaster neu befestigt, die Umgestaltung der Vorgärten mit einer feinstaubreduzierenden Bepflanzung folgte. Im Zusammenhang mit der baubedingten Umleitungsstrecke war zuvor auch in der Albrechtstraße eine Asphaltfahrbahn aufgetragen worden.

Nordbad / ehemalige Kinder- und Jugendsportschule

Erste Absichten und Planungen zur Anlage eines "Volksbades" gab es nach dem ersten Weltkrieg. Wegen fehlender Finanzmittel konnte der Bau allerdings erst 1923 im Rahmen von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen in Angriff genommen werden. Bereits im August des Jahres 1925 wurde das Bad eröffnet.

Es zur damaligen Zeit das zweitgrößte Freibad und eines der am besten ausgestatteten Volksbäder in Deutschland. Im Jahr 2007 war der Zustand des Bades so desolat, dass ein Weiterbetrieb nicht mehr möglich war und die umfassende Sanierung des Bades erforderlich wurde.

Am 28.02.2007 beschloss der Erfurter Stadtrat noch während der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet "Auenstraße / Nordhäuser Straße", das benachbarte Nordbad sowie die angrenzenden Flächen des Nordparks in die Untersuchungen mit einzubeziehen. Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes wurde deshalb um die Flächen des Nordbades sowie um die nördlich an das bisherige Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen erweitert. Anlass hierfür war, neben der bauzustandsbedingten Schließung des Nordbades 2007, auch das desolate Umfeld der leerstehenden ehemaligen Kinder- und Jugendsportschule, welche im Zusammenwirken einen gravierenden städtebaulichen Missstand darstellte, der sich massiv auf das Untersuchungsgebiet auswirkte.

2.3.2. Mängel im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes zwischen Nordbad und Radrennbahn

Im bereits 2008 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist die Gera-Aue als Strategisches Projekt "Grünes Geraband" als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung enthalten.

Die zu Beginn der Sanierung zwar vorhandenen, aber nicht miteinander verbundenen Parks und Freiflächen entlang der nördlichen Gera sollten zu einem großen zusammengehörigen zentralen Grünraum der Stadt zusammengefasst werden, der vom Venedig in der Altstadt bis nach Gispersleben und weiter bis an die Stadtgrenze bei Kühnhausen reicht. Über dieses neu zu entwickelnde "grüne Geraband" sollten dann, neben dem Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße, die bevölkerungsreichen Stadtteile des Nordens mit Grün-, Spiel-, Sport- und Erholungsflächen versorgt und attraktiv fußläufig unmittelbar an die Altstadt angebunden werden.

Im Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ wurden in den Jahren ab 2008 bereits Defizite im Bauzustand und in der Gestaltung der Straßenräume in der Mittelstraße, Tal- und Bergstraße und in der Auenstraße beseitigt. Damit hatte sich das Bild des öffentlichen Raumes im Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße positiv verändert. Allerdings bestand noch immer ein erhebliches, nicht kompensierbares Defizit an Grünflächen in diesen Gründerzeitvierteln, welches durch Maßnahmen im bebauten Bereich und aufgrund zu kleiner bzw. fehlender Flächenpotentiale nicht behoben werden konnte.

Der für die Erweiterung zu betrachtende Abschnitt zwischen Nordpark und der Radrennbahn (Fläche der „Alten Kläranlage“), war von zahlreichen schwerwiegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Missständen geprägt. Die Geraaue ließ sich hier nicht ansatzweise als übergeordnetes Grünelement von gesamtstädtischer Bedeutung wahrnehmen - vielmehr handelt es sich um schlauchartige Korridore zwischen Brachen und abgeäunten Bereichen mit teilweise keiner oder geringer Aufenthaltsqualität.

Die Umgestaltung und Öffnung wichtiger verbindender Abschnitte für eine öffentliche Freiraumnutzung und die Rücknahme funktionsgebundener Flächen zugunsten einer verbesserten öffentlichen Durchgängigkeit waren dringend erforderlich.

Daraus ergab sich das Planungserfordernis, mit Hilfe vorbereitender Untersuchungen zu prüfen, ob in diesem nördlich an das Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ angrenzenden Untersuchungsraum speziell unter dem Blickwinkel des Stadtumbau-Programnteiles Aufwertung die Voraussetzungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße“ vorlagen.

Städtebaulicher Missstand

Als wesentlicher städtebaulicher Missstand stellte sich der Abschnitt zwischen Nordpark und der Radrennbahn dar, welcher überwiegend nur vom Auto aus auf der Auenstraße erlebbar war. Die Auenstraße und Fußwege befanden sich in einem schlechten baulichen Gesamtzustand. Im Straßenverlauf waren die Seitenstreifen aufgrund des erheblichen Parkdrucks im Gebiet komplett zugeparkt. Es fehlten konfliktfreie Fußwegeverbindungen und Querungen. Insgesamt war dieser Bereich von zahlreichen schwerwiegenden freiraumplanerischen Mängeln geprägt, so dass für den Fußgänger kein Anlass bestand, diesen Bereich als Erholungsraum zu benutzen.

Durch die im Grünband eingebettete Brachfläche der ehemaligen Kläranlage und die neu gestaltete, aber eingezäunte Sportplatzanlage „Am Nordpark“ war die Gera-Aue hier nicht mehr wahrnehmbar. Eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung auf der Westseite der Gera fehlte.

Einen weiteren städtebaulichen Missstand stellten die Straße Hinter der Rennbahn und der Garagenkomplex an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes dar: Von Süden kommend erfolgt hier die Zufahrt zum städtischen Tierheim an der Radrennbahn von der Riethstraße aus. Die vorhandenen Baulichkeiten des Garagenkomplexes und in Teilen des Tierheims bildeten einen wesentlichen Mangel. Die vorhandenen Gebäude stellten eine flächenintensive Besetzung des Freiraumes mit Barrierewirkung dar. Eine dem Auencharakter entsprechende Nutzung war dort nicht gegeben.

Der vorbeiführende Geraradweg in Verlängerung der Straße Hinter der Rennbahn wurde dadurch in seiner Attraktivität deutlich gemindert. Außerdem waren die Einzäunungen und Freiflächen der Sportplätze und Radrennbahn mangelhaft gestaltet. Die schlechte Anbindung des Erweiterungsbereiches und des Nordparks an den ÖPNV war ebenfalls mangelhaft. Ziele wie Nordbad, Radrennbahn und die Sportplätze lagen weit über den üblichen Haltestelleneinzugsbereichen. Eine barrierefreie Erreichbarkeit dieser Ziele war nicht gegeben.

Ruhender Verkehr

Einen wesentlichen Mangel im Untersuchungsgebiet stellten die entlang der Auenstraße innerhalb des Nordparks parkenden Autos dar. Die Erholungsnutzung im Nordpark war dadurch in diesem Bereich grundsätzlich eingeschränkt.

Zustand von Straßen und Wegen

Die Auenstraße, das Nettelbeckufer, die Riethstraße und die Marie-Elise-Kayser-Straße waren in einem relativ guten Erhaltungszustand.

Die Gerabrücke in der Riethstraße war in ihrer Tragfähigkeit nur eingeschränkt nutzbar.

Weitere Bereiche mit fehlenden Gehwegen, die einen Mangel im Untersuchungsgebiet darstellen, befanden sich zwischen der Wendeschleife der Straßenbahn in der Marie-Elise-Kayser-Straße und dem Pflegestützpunkt des Garten- und Friedhofsamtes im Nordpark.

Die Wege im Nordpark und in den öffentlichen Grünanlagen entlang der Gera befanden sich in einem überwiegend guten Zustand. Bei längerem nassem Wetter allerdings kam es zu Pfützenbildung mit Verschlammung.

2.4. Zielstellungen zur Behebung der städtebaulichen und sonstigen Missstände

Der Planungsansatz des Stadtentwicklungskonzeptes bestand darin, neben der Stärkung des erweiterten Altstadtgebietes, den daran angelagerten Gründerzeitgürtel als zentrumsnahes Wohngebiet nachhaltig zu stabilisieren. Ziel war der Erhalt und die Sicherung der kompakten Stadt.

Für die Gründerzeitgebiete schlug das ISEK dazu unter anderem vor, die Vermietbarkeit der vorhandenen Wohnungen durch steigende Wohnqualität zu erhöhen, das öffentliche und private Freiraumangebot aufzuwerten und die Parkraumsituation zu verbessern.

Die Rahmendaten aus dem Stadtbeobachtungssystem zeigten einerseits eine konkrete Gefährdung durch hohe Leerstände und hohen Instandhaltungsrückstau, andererseits aber günstige Prognosewerte. Die Wohnungsleerstandsquote betrug bezogen auf das Untersuchungsgebiet insgesamt etwa 14%.

Die Erwachsenenzuzugsquoten noch vor dem Beschluss der Sanierungssatzung waren eindeutig positiv, und auch die Überalterungsgefahr war angesichts einer Altenquote zwischen 16,6 % östlich bzw. 23 % westlich der Nordhäuser Straße gering.

Aus dem Vergleich der Bewertungssäulen des Stadtumbaukonzeptes ergab sich für das Untersuchungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße eine ganz eindeutige Empfehlung zugunsten der Konsolidierung mit hoher Priorität.

Das Gebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ war als traditioneller innerstädtischer Wohnstandort ein bedeutender Stadtteil mit einer klaren Zukunftsperspektive. Mit nachfragegerechten, zukunftsorientierten Zielsetzungen und einem strategisch angelegten Mitteleinsatz sollte ein nachhaltiger Erneuerungsprozess in Gang gebracht werden, der auf eine langfristig selbsttragende Konsolidierung des Gebietes abzielte.

Für die Entwicklung des Auenviertels wurden folgende konzeptionelle Ansätze zu Grunde gelegt:

- Das Sanierungsgebiet soll zu einem familienfreundlichen Stadtteil mit einem attraktiven, den heutigen Ansprüchen und Lebensentwürfen gerecht werdenden Wohnungsangebot, vorzugsweise für junge Familien mit Kindern, entwickelt werden. Gleichzeitig führt dies zur Verbesserung der Lebensbedingungen der älteren Generationen.
- Der Erhalt und die umfassende Verbesserung der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Schulen, der Kindergärten sowie quartiersbezogener, generationsübergreifender Angebote für Familien sind von entscheidender Bedeutung.
- Im Nahbereich sollen die vorhandenen kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Versorgung der Gebietsbevölkerung gestärkt und ausgebaut werden.
- Durch unkonventionelle Lösungen bei der Sanierung leerstehender, unsanierter Gebäude soll eine Qualitätsverbesserung für ein zukunftsorientiertes Wohnen im Quartier erreicht werden.
- Die exponierte Lage am Wasser sowie zwischen dem Nordpark und den Grünanlagen der Altstadt ermöglichen es, weite Teile des Gebietes zum Wohnquartier am Park zu entwickeln. Die Vernetzung der Grün- und Freiflächen soll hierbei positive Auswirkungen auf die Gesamtstadt haben.
- Die Aufwertung des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität sorgt für eine Verringerung der starken Verkehrsbelastung und gleichzeitig für eine Verbesserung des Stellplatzangebotes für die Anwohner.

2.4.1. Oberziele der Sanierung

Nutzung:

- Das Gebiet "Auenstraße/ Nordhäuser Straße" wird als zentrumsnahes Wohngebiet nachhaltig stabilisiert und an nachfragegerechte, zukunftsfähige Wohn- und Lebensbedingungen angepasst.
- Ein in Größe und Ausstattung differenziertes, attraktives Wohnungsangebot fördert den Zuzug neuer Bewohner und erhöht die Wohndauer der im Gebiet lebenden Bevölkerung, insbesondere junger Familien.
- Die vorhandenen kleinstrukturierten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe werden gestärkt und bereichern das urbane Wohnen durch vielfältige wohnungsnahe Angebote.
- Stabilisierung als zentrumsnahes Wohngebiet

Soziale Infrastruktur

- Das Gebiet wird zum familienfreundlichen Stadtteil ausgebaut. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen und Schulen werden erhalten, qualitativ wesentlich verbessert und bedarfsgerecht ergänzt.
- Das bestehende Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie an Sport- und Freizeitmöglichkeiten wird zielgruppenorientiert ausgebaut, insbesondere im Hinblick auf die Interessen von Kindern und Jugendlichen. Der Förderung privater Initiativen kommt eine große Bedeutung zu.

- Erhaltung, Ergänzung und Aufwertung der vorhandenen Einrichtungen
- Förderung privater Initiativen für soziale, kulturelle Veranstaltungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen

Stadtstruktur und Bebauung

- Das Gebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße bleibt in seiner gründerzeitlichen Prägung und mit seinen städtebaulich geschlossenen, hochwertigen Straßen- und Platzräumen erhalten.
- Bei Modernisierung, Instandsetzung und Umbau bislang unsanierter oder leerstehender Wohngebäude sind auch weitgehende, zeitgemäße Eingriffe in die Bausubstanz und unkonventionelle Lösungen möglich, soweit dies zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnbedingungen und einer nachhaltig günstigen Vermietbarkeit beiträgt und die räumliche Fassung des Straßenraumes erhalten bleibt.
- Erhaltung und Aufwertung des Gebietes in seiner gründerzeitlichen Ausprägung des Straßenraumes
- Unterstützung zeitgemäßer und unkonventioneller Lösungen

Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Grün

- Das Sanierungsgebiet wird zum urbanen Stadtquartier am Park. Die vorhandenen Grün- und Freiraumpotenziale werden nutzbar gemacht und mit den bestehenden hochwertigen Angeboten an der Geraaue und im Nordpark vernetzt.
- Durch imagewirksame Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im wohnungsnahen Freiraum wird die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessert. Bei allen Maßnahmen sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit so weit wie möglich zu berücksichtigen.
- Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers am Park
- Aufwertung und Vernetzung der Grün- und Freiraumbereiche
- Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume

Verkehr

- Die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsbelastungen im Gebiet, insbesondere ihre subjektive Wahrnehmbarkeit, sollen – so weit wie im Rahmen der Sanierungsmaßnahme möglich – reduziert werden. Die gegenwärtige Verkehrslösung wird nach sorgsamer Abwägung beibehalten.
- Das Stellplatzangebot im Gebiet wird wohnverträglich erweitert und ergänzt.
- Beibehaltung der gegenwärtigen Verkehrslösung
- Reduzierung der dominierenden Verkehrs- und Umweltbelastungen

Umwelt

- Die Umweltbelastungen im Gebiet sollen so weit wie möglich reduziert werden, um ein zukunftsfähiges Wohnen zu ermöglichen. Dies wird sowohl durch die Verringerung von Emissionen als auch durch ergänzende Maßnahmen des Immissionsschutzes in den betroffenen Bereichen erzielt.

Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

- Die Sanierung und Konsolidierung im Gebiet wird im engen Dialog mit den Bewohnern durchgeführt. Bürgerbeteiligung und Information gewährleisten die Zielgenauigkeit von Aufwertungsmaßnahmen und regen die Bewohner zur Mitwirkung an. Durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit wird das Image des Gebiets in der Gesamtstadt positiv geprägt und Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit des Gebiets bei Eigentümern und Investoren geschaffen.

2.5. Wahl des Verfahrens

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Stadt in Abhängigkeit von der konkreten Situation eine Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren zu treffen. Dabei steht ihr nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme das Vollverfahren („klassisches Verfahren“) oder das "vereinfachte Verfahren" als Sanierungsverfahren zur Verfügung.

Das Vollverfahren (klassisches Sanierungsverfahren), das grundsätzlich immer dann zu wählen ist, wenn erhebliche Gebietsumgestaltungen angestrebt werden oder wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, beinhaltet gegenüber dem vereinfachten Verfahren die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB.

Im vereinfachten Verfahren hingegen ist entsprechend nach § 142 (4) BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Gemeinde verfügt bezüglich der Entscheidung über die Verfahrenswahl über keinen Ermessensspielraum, sondern ist an das Erfordernis der Verfahrensort gebunden. Sie muss dabei ihre Entscheidung auf Grund der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich vorgeschlagenen Sanierungskonzeptes, also insbesondere auf Basis der Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchung, begründen. Bei ihrer Entscheidung muss dabei die Gemeinde abwägen, ob ein Erfordernis für das vom sonstigen Städtebaurecht abweichende besondere sanierungsrechtliche Beitrags- und Entschädigungssystem besteht.

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ sollte das Ziel verfolgt werden, den beschriebenen Bereich langfristig als zentrumsnahes Wohngebiet zu stabilisieren und als familienfreundliches Stadtgebiet zu entwickeln. Dieses Ziel kann gemäß Zielkonzept der vorbereitenden Untersuchung durch eine wesentliche Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität der Bewohner erreicht werden. Der Weg dazu besteht primär in der Aufwertung der öffentlichen Räume und der Stabilisierung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur. Grundlegende strukturwirksame Veränderungen des Gebiets war nicht Ziel der Sanierungsmaßnahme.

Somit konnte davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Umsetzung der Ziele der Sanierung keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, die die Anwendung des Dritten Abschnitts des Besonderen Städtebaurechts des BauGB (§§ 152 bis 156) erforderlich machen würden. In diesem Gesamtzusammenhang war für das gesamte Sanierungsgebiet "Auenstraße/ Nordhäuser Straße" in den Grenzen der 1. Änderung das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 (4) BauGB anzuwenden.

2.6. Abgrenzung des Sanierungsgebietes in den Grenzen der 1. Änderung der Sanierungssatzung

Die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes "Auenstraße/Nordhäuser Straße" in den Grenzen der 1. Änderung der Sanierungssatzung in Erfurt hatte unter den Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit, Durchführbarkeit und ihrer Finanzierbarkeit zu erfolgen, da die Sanierung in einem überschaubaren Zeitraum durchzuführen ist. Das Gebiet wird im wesentlichen begrenzt durch:

Im Süden -

unter Einbeziehung der südlichen Grundstücke der Blumenstraße zwischen Albrechtstraße und Bergstraße, nach Osten entlang der nördlichen Straßenbegrenzung der Bergstraße entlang der nördlichen Straßenbegrenzung der Moritzwallstraße und Schlüterstraße bis an die westliche Böschungskante des Flutgrabens.

Im Osten -

Nach Norden der westlichen Böschungskante des Flutgrabens bis zur Brücke nördlich des Nordbades, der Brücke folgend bis zur östlichen Straßenbegrenzung Nettelbeckufer, nach Norden unter Einbeziehung der öffentlichen Grün- und Freiflächen bis zur Riethstraße, entlang der Rieth Brücke an die westliche Böschungskante des Flutgrabens, der Westlichen Böschungskante nach Norden folgend bis auf Höhe der Riethschule.

Im Norden -

Durch eine rechtwinklig abknickende Linie bis zum nördlichen Ende des Scheitelpunktes der Straße Hinter der Rennbahn.

Im Westen -

Nach Süden entlang der westlichen Straßenbegrenzung der Straße "Hinter der Rennbahn", weiter nach Süden entlang der oberen Böschungskante westlich der Straße „Auf der hohen Statt“ bis zur Riethstraße, der Riethstraße nach Osten folgend bis zur westlichen Straßenbegrenzung der Auenstraße, nach Süden folgend bis zur Marie-Elise-Kayser-Straße, die Straßenbahnwendeschleife einfassend, entlang der östlichen Grenze des Helios Klinikums bis zu Garnisonslazarett, das Garnisonslazarett einschließend bis zur Nordhäuser Straße, entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Nordhäuser Straße, die Grundstücke der Nordhäuser Straße 85 – 87 ausgrenzend. Im weiteren Verlauf wechselt die Abgrenzung auf die westliche Straßenbegrenzungslinie der Nordhäuser Straße bis zur Veilchenstraße und weiter durch die Quartiere zwischen Veilchenstraße und Albrechtstraße und Nelkenstraße und Albrechtstraße, wobei die Nördlichen Grundstücke der Albrechtstraße in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung einbezogen sind und endend an der Blumenstraße.

Diese Abgrenzung war abgestimmt auf die Finanzkraft der Stadt Erfurt und die Möglichkeiten, Fördermittel für die erforderlichen Um-, Neugestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu erhalten. Mit der gewählten Sanierungsgebietsgröße wurde dem Gebot der zügigen Sanierungsdurchführung Rechnung getragen.

2.7. Allgemeine Angaben zum Sanierungsgebiet

Gebietsbezeichnung:	Sanierungsgebiet Auenstraße/Nordhäuser Straße Erfurt (ANV586)
Gebietsgröße:	76,15 ha
Vorbereitende Untersuchungen:	Vorbereitende Untersuchung Auenstraße/Nordhäuser Straße Beschluss-Nr.: 125/2007, veröffentlicht am 10.08.2007 Vorbereitende Untersuchung Auenstraße/Nordhäuser Straße 1.Erweiterung Erläuterungsbericht vom 26.10.2007
Förmliche Festlegung:	Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße Erfurt (ANV586) vom 19.12.2007 – Vereinfachtes Verfahren, Beschluss-Nr.: 276/2007, veröffentlicht am 18.04.2008 1. Änderung der Sanierungssatzung Auenstraße/Nordhäuser Straße (ANV586) Beschluss-Nr.: 2147/2015 vom 03.03.2016 veröffentlicht am 07.05.2016
Rechtskraft:	seit 18.04.2008 und 1. Änderung seit 07.05.2016
Durchführungszeitraum:	18.04.2008 bis voraussichtlich Dez.2030
Verfahrensart:	vereinfachtes Verfahren
Förderprogramme:	Bund-Länder Programme, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Stadtumbau
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Albrechtstraße - Bergstraße (ANV644) – Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 2196/15 vom 07.09.2016, veröffentlicht am 11.11.2016

3. Übersicht der wesentlichen Projekte und Maßnahmen zur Behebung gravierender städtebaulicher oder sonstiger Missstände gemäß der Sanierungszielstellung

3.1. Maßnahmen im gründerzeitlich geprägten Sanierungsgebiet

3.1.1. Um- und Neugestaltung der Mittelstraße

Die Mittelstraße ist ein wichtiges Bindeglied zwischen der historischen Altstadt, dem Andreasviertel und den nördlich gelegenen Stadtbereichen und stellt eine wichtige fußläufige Verbindungsachse zwischen der Stadtkrone mit der Petersbergfestung und dem linearen Grünzug um die Geraaue dar.

Durch den gezielten Mitteleinsatz zur Um- und Neugestaltung wurde die Mittelstraße insgesamt aufgewertet und kann ihre Funktion als Verbindungselement zwischen den beiden wesentlichen natur- und kulturräumlichen Schwerpunkten Petersberg und Geraaue erfüllen und trägt zudem zur Grünvernetzung bei.

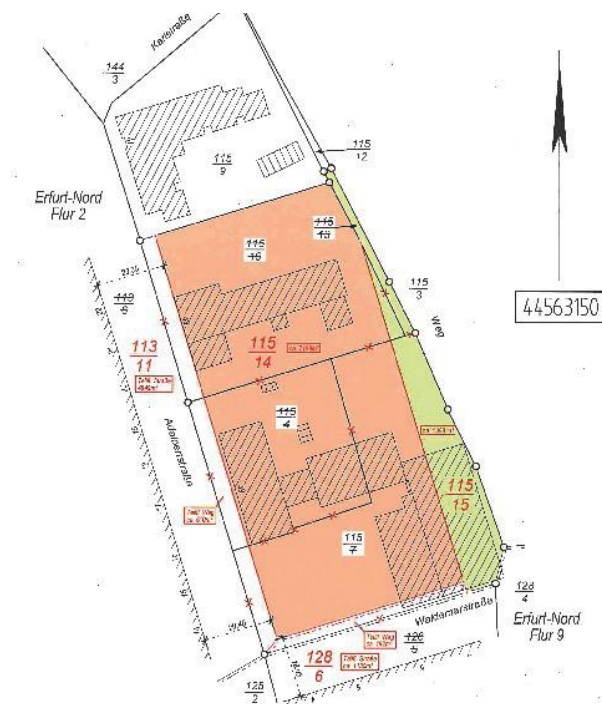
Neben dieser, über das Sanierungsgebiet hinausgreifenden stadtstrukturellen Aufgabe, stand die funktionale Stärkung und Aufwertung des Quartiers durch die Neugestaltung der Mittelstraße im Vordergrund.

Die Beseitigung von Defiziten im Straßenraum (Ordnen des ruhenden Verkehrs, Gestaltung der Gehbahnen, Neugliederung des Straßenraumes, Straßenbegleitgrün) war auf der Grundlage der Sanierungszielstellungen essenzieller Bestandteil der Neugestaltung und förderte somit eine Stabilisierung und Aufwertung des Areals.

Neben der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur bewirkte die Neugestaltung der Mittelstraße auch eine Steigerung der privaten Initiativen zur Sanierung der Wohngebäude, wodurch das gesamte Umfeld nachhaltig gestärkt werden konnte.

Der Ausführungszeitraum erstreckte sich von April 2009 bis September 2010. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund 534.000 Euro.

3.1.2. Um- und Neugestaltung der Adalbertstraße - Städtebauliches Gestaltungskonzept



Ein ganz wesentliches und übergeordnetes Ziel der Sanierung war die Stabilisierung des Bereiches Auenstraße / Nordhäuser Straße als zentrumsnahes Wohngebiet. Zur Umsetzung dieses Sanierungszieles war die Bodenordnung beziehungsweise die Neuordnung sowie Umstrukturierung der Eigentumsverhältnisse eine grundlegende Voraussetzung für das städtebauliche Gestaltungskonzept und der anschließenden Bebauung des Grundstückes in der Adalbertstraße. Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte Umlegung, da die Grundstückseigentümer im Einvernehmen gehandelt haben. Die Förderung des Grunderwerbes der Bodenordnung war notwendig, da der Bereich entlang des Geraradweges nicht bebaut werden sollte.

Abb. 04 - Städtebauliche Entwicklung und Bebauung Adalbertstraße - Lageplan zur umgesetzten Bodenordnung

Der Geraradweg bildet eine wichtige Verbindungsachse, die der Erschließung der Quartiere im Norden mit dem Stadtzentrum dient. Auch das Sanierungsziel, den Grünzug entlang der Geraue deutlich aufzuweiten, wurde bei der Planung berücksichtigt.

Dieses Areal hat aufgrund seiner Lage in der Klimaschutzzone I. Ordnung quartiersübergreifenden, stadtbedeutenden Bezug.

Anlass der Planung war die Neu- beziehungsweise Umgestaltung der Adalbertstraße. Auf den Grundstücken Adalbertstraße 48 (ehem. Kindergarten) und 49 (ehem. Fachhochschule und Turnhalle) wurden die öffentlichen Nutzungen aufgegeben. Aufgrund dessen hat ein Vorhabenträger die Gesamtfläche neu geordnet und eine stadtstrukturell hochwertige Wohnbebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern errichtet. Dabei stand eine Anpassung an nachfragegerechte, zukunftsfähige Wohn- und Lebensbedingungen mit einem in Größe und Ausstattung differenziertem Wohnungsangebot im Vordergrund. Der Entwicklungsbereich umfasst ca. 3,5 ha.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgte auf der Grundlage der speziell für den Bereich geltenden Sanierungsziele. So wurde unter anderem der Grünzug, entlang der Gera, deutlich ausgeweitet.

Die neue Wohnbebauung sollte die Stellplatzproblematik nicht verschärfen, sondern zusätzliche Stellplätze für die Anwohner der vorhandenen Wohnbebauung schaffen, um das Stellplatzdefizit insgesamt zu verringern.



Ferner konnte die Kindertagesstätte auf dem Gelände der heutigen „Auenhöfe“ durch Verlagerung auf das im Norden angrenzende Nachbargrundstück im Quartier verbleiben.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung ist ein Paradebeispiel für die städtebauliche Sanierung und Entwicklung. Sie trug ganz wesentlich dazu bei, das Quartier zwischen Adalbertstraße und Gera durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft und nachhaltig zu entwickeln, aufzuwerten und zu stabilisieren.

Abb. 05 - Städtebauliche Entwicklung und Bebauung Adalbertstraße / Luftbild vor der Neuordnung und Bebauung

Die Umsetzung erfolgte von Oktober 2009 bis August 2010. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 62.123,24 Euro.



Abb. 06 – Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße – Lageplan Städtebauliches Konzept – “Wohnen an der Adalbertstraße”



Abb. 07 - Luftbildaufnahme Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße – Neubebauung “Wohnen an der Adalbertstraße”



Abb. 08 - Bestandsfoto Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße – Neubebauung "Wohnen an der Adalbertstraße"

3.1.3. Vorgärten Bergstraße – Ordnungsmaßnahmen

Die Bergstraße wurde bereits 2007 erneuert. Zur Minderung der dort vorhandenen enormen Lärmbelastung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wurde eine lärmindernde Oberfläche der Straße geschaffen. Wichtiges, stadtbildprägendes Element des gesamten Gebietes sind die Vorgärten, welche die Wohnbedingungen, den Straßenraum und damit das Gebietsimage wesentlich verbessern.

Als ein wichtiges Sanierungsziel wurde deshalb auch die Erhaltung und Wiederherstellung der Vorgärten beschlossen, da eine gestalterische Aufwertung als Grünfläche gleichzeitig mit einer Verbesserung der Grünausstattung, des Mikroklimas und somit mit einer Verbesserung der Umweltsituation einhergeht. Aufgrund dessen war die Neubeziehungsweise Umgestaltung der Vorgartenbereiche in der Bergstraße von großer Bedeutung.

Die Begrünung der Bergstraße war ein Teil des Maßnahmenkonzeptes zur Feinstaubreduzierung. In der Arbeitsgemeinschaft "Feinstaub" wurde in Abstimmung der Fachämter und in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Erfurt durch das beauftragte Planungsbüro Heinisch eine feinstaubbindende Bepflanzung für die Vorgärten entwickelt. Die Vorgärten in der Bergstraße befinden sich im Besitz der Stadt Erfurt. Nach Herstellung der Vorgärten wurden diese an die Eigentümer der anliegenden Häuser verpachtet und durch diese dauerhaft gepflegt.

Ziel der Um- und Neugestaltung war die Aufrechterhaltung und Wiederherstellung des gründerzeitlich geprägten Straßenraumes. Entsprechend bildeten diese gestalterischen Grundsätze die Grundlage für die Neugestaltung. Zusätzlich wurden entlang der Sockelmauern Hecken mit Liguster gepflanzt, die gleichzeitig eine optische Abgrenzung zum öffentlichen Gehweg darstellen. Die Vorgärten selbst wurden in Varianten mit Stauden beziehungsweise Gräsern als Mischpflanzung aufgewertet. Zur gestalterischen Auflockerung und Verbesserung der Grünausstattung sind einzelne Solitärgehölze eingeordnet. Des Weiteren wurden im Zuge der Straßenbaumaßnahme die Hauseingänge mit Standplätzen für Mülltonnen versehen.

Mit dieser Maßnahme konnte die sehr stark befahrbare Straße gemäß den Sanierungszielstellungen deutlich aufgewertet, bestehende Missstände behoben werden.

Die Umsetzung erfolgte von August 2007 bis November 2008. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 42.764,24 Euro.

3.1.4. Neugestaltung Talstraße / südliche Auenstraße zwischen Tal- und Schlüterstraße

Im Rahmen der Sanierung war die Neugestaltung der Tal- / Auenstraße vorgesehen. Diese Um- und Neubaumaßnahme diente hauptsächlich der Aufwertung des Quartiers und der vorhandenen Infrastruktur. Das Vorhaben umfasste zwei angebaute öffentliche Straßen mit Parkstellflächen für Personenkraftwagen und straßenbegleitende Gehwege. Zwischen den Parkstellflächen und auf dem Auenplatz erfolgten Baumpflanzungen. Des Weiteren wurden alte Baumstandorte erhalten. In Folge der Realisierung des Projektes wurde die Straße mit neuen Beleuchtungselementen ausgestattet. Neben der grundlegenden Umgestaltung wurden auch einzelne Abschnitte der Abwasserkanäle sowie die gesamte Straßenbeleuchtung erneuert. Die Fläche zwischen Talstraße und südlicher Auenstraße wurde zu einem urbanen Platz mit Grünflächen und deutlich verbesserter Aufenthaltsqualität umgebaut.

Mit der Erneuerung der Talstraße wurde die Streckencharakteristik der Straßenverbindung zwischen Stauffenbergallee und Blumenstraße als Teil des inneren Stadtringes verbessert. Durch die Erneuerung der Auenstraße wurde eine wichtige Verbindung zwischen den stadteinwärts und -auswärts führenden inneren Stadtring auf Grund von Einbahnstraßenregelungen aufgewertet.

Durch Anordnung von Längs- und Senkrechtstellflächen konnte der starken Nachfrage für den ruhenden Verkehr entgegengekommen werden. In der Tal- und Auenstraße sind Parkmöglichkeiten für Anwohner und ansässige Gewerbe geschaffen worden. Ergänzend wurde mit der Maßnahme eine gesicherte Führung des Geh- und Radverkehrs möglich. Des Weiteren wurden durch die Um- und Neubaumaßnahme die Lärmemissionen verringert, wodurch die Lebens- und Wohnqualität im Wohnumfeld deutlich erhöht werden konnte.

Ausführungszeitraum Oktober 2008 bis Dezember 2012 - Gesamtkosten 1.614.10,00 EUR



Abb. 09 - Auenstraße - Talstraße / Blick nach Südwesten in die Bergstraße / Neugestalteter Verkehrsknoten und Platzbereich



Abb. 10 - Auenstraße - Talstraße / Blick nach Nordwesten / Neugestalteter Straßenraum und Platzbereich

3.1.5. Gestaltung Vorgärten und Innenhöfe - Vorhaben kleinteiliges Förderprogramm

Die Ausstattung und Gestaltung der Innenhöfe und Vorgartenbereiche sind von wesentlicher Bedeutung für die Lebensqualität im Sanierungsgebiet. Diese Maßnahmen trugen wesentlich dazu bei das unmittelbare Wohnumfeld und die angrenzenden teils privaten oder halböffentlichen Freiräume in Qualität und Grünausstattung deutlich aufzuwerten.

Des Weiteren konnte durch die teilweise Entsiegelung der Innenhöfe und Bepflanzung die Grünausstattung verbessert und eine ökologische Aufwertung erzielt werden. Die Innenhöfe der Albrechtstraße 55 und 57, der Auenstraße 2 und 23, der Bergstraße 2, der Mittelstraße 2, 3, 7, 19, 20, 21 sowie der Nordhäuser Straße 89, 103 und 106 waren vor der Sanierung in einem baulich schlechten, verwilderten Zustand.

Durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel das Entsiegeln von Flächen, das Anlegen von Gehwegen sowie die Bepflanzung, konnten bestehende Missstände in den Innenhofbereichen behoben werden. Durch das kleinteilige kommunale Förderprogramm (Richtlinien zur Gewährung von Zuschüssen bei der Umgestaltung von Vorgärten und Innenhöfen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Auenstraße / Nordhäuser Straße“, veröffentlicht im Amtsblatt vom 24.07.2009), konnten Anwohner durch finanzielle Unterstützung ihre Vorgärten und Innenhofbereiche aufwerten. Die Freiräume zeichnen sich nun durch ein gepflegtes Erscheinungsbild aus, welches die Attraktivität des Wohnumfeldes und somit des gesamten Quartiers positiv beeinflusst haben.

Ausführungszeitraum seit April 2009 - Gesamtkosten Vorgärten und Innenhöfe: 59.649,08 Euro

3.1.6. Fußgängerbrücke über die Gera am Nettelbeckufer

Die Bundesgartenschau „BUGA“ wurde im Jahre 2021 in Erfurt ausgerichtet. Das hierfür aufgestellte Konzept sah unter anderem vor, die gesamte Nördliche Geraaue grundlegend neu zu gestalten. Zur besseren Anbindung der östlich der Gera liegenden Wohnbebauung an das BUGA-Gelände am Erfurter Nordpark wurde eine barrierefreie Fußgängerbrücke über die Gera am Nettelbeckufer gebaut. An beiden Ufern befinden sich Schulgebäude, die als ein gemeinsamer Standort zu einer Gemeinschaftsschule entwickelt wurden und deren Erreichbarkeit durch die Brücke wesentlich verbessert wurde.

Realisiert wurde die Brücke als stützenfreies Bauwerk mit einer Spannweite von 35,80 m. Das Bauwerk besitzt eine Fußwegbreite von 2,20 m. Eine Gesamtbreite des Bauwerkes von 2,85 m entsteht zusammen mit den seitlichen Geländern.

Bei der vorhandenen lichten Weite zwischen den Widerlagern von rund 32,0 m und der realisierten lichten Höhe des Fußweges wird der natürliche Flusslauf der Gera nicht beeinflusst und verändert. Eine ausreichende lichte Höhe für das hydraulische Abflussvermögen der Gera HQ 100 ist für dieses Hochwasserereignis gegeben.

Der Bau der Brücke erfolgte 2020 bis 2021. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund 883.878 Euro.

3.1.7. Um- und Neugestaltungen im Umfeld der Karlstraße

Im Bereich der Karlstraße zwischen Adalbertstraße und Nettelbeckufer musste zur Reduzierung des ungedrosselten Ablaufvolumenstromes zur Kläranlage im Auftrag des Entwässerungsbetriebes ein Regenüberlaufbecken (RÜB) im Bereich des Schulhofes der Lutherschule errichtet werden.

Durch die mit dem RÜB erforderlich gewordenen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, die erforderliche Sanierung der Karlsbrücke sowie der Parkplatzanbindung (BUGA) war durch den weitgehenden Abbruch der Verkehrsflächen auch das Erfordernis des grundhaften Ausbaus der Karlstraße selbst sowie des Knotens mit der Adalbertstraße gegeben.

Auch wenn die Maßnahmen nicht alle unmittelbar aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert wurden, konnte durch eine Koordinierung der Einzelmaßnahmen eine beispielhafte Stadtsanierung zur Behebung städtebaulicher und sonstiger Missstände realisiert werden und der gesamte Bereich um die Lutherschule (einschließlich der Lutherschule selbst) städtebaulich, funktional und gestalterisch erheblich und nachhaltig aufgewertet werden.

Die Umsetzung erfolgte von September 2017 bis September 2019. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 8.289.770,56 €

Sanierung und Instandsetzung der Karlsbrücke

Im Altstadtgebiet von Erfurt (Andreas-Vorstadt) wird im Zuge der Karlstraße die Gera durch die denkmalgeschützte Karlsbrücke überspannt. Die aus einem Korbbogen bestehende Bogenbrücke wurde im Jahre 1911 erbaut. Das Brückenbauwerk musste aufgrund seines schlechten Bauwerkszustandes umfangreich instandgesetzt und saniert werden. Neben umfassenden Betoninstandsetzungsmaßnahmen und gesteinsrestauratorischen Maßnahmen war für das Bauwerk eine Grunderneuerung der Überschüttung, des Straßen- und Gehbahnaufbaus sowie der Gesimse und Geländer erforderlich. Ein Hauptziel bestand in der Erneuerung der Dichtung.



Abb. 11 - Karlsbrücke vor der Sanierung

Zur Erlangung der vorgesehenen Tragfähigkeit gemäß einer Brückenklasse von 30/30 (DIN 1072) war auch eine Ertüchtigung des Bogens notwendig. Diese bestand in der Wiederherstellung eines ungestörten Querschnittes und einer damit verbundenen ungestörten Lastquerverteilung, welche durch einen mittigen Längsriss nicht mehr gegeben war. Erforderlich waren neben Rissinjektionen auch der Einbau einer Gewölbeverankerung. Der bauliche Zustand des Brückenbauwerkes, die konstruktive Ausbildung sowie die ungenügende Tragfähigkeit bedingten eine Instandsetzung des Bauwerkes. Nur dadurch konnte langfristig die notwendige Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit gewährleistet werden.



Abb. 12 - Karlsbrücke während der Sanierung



Abb. 13 - Karlsbrücke nach umfassender Sanierung

Aufgrund der historischen und gestalterischen Bedeutung des Brückenbauwerkes erfolgte die Instandsetzung und Sanierung unter der Maßgabe, das Erscheinungsbild der Brücke nahe dem äußerlichen Originalzustand denkmalgerecht wiederherzustellen. Dem historischen Charakter der Brücke entsprechend, erhielten die Gehbahnen ein Mosaikpflaster in Polygonal- und Schuppenverlegung. Die aus Beton bestehenden Stirnwände sowie die Bogenunterseite wurden auch zur Wiederherstellung der ungestörten Originalansicht mit einem farblich angepassten Oberflächenschutzsystem versehen. Das Jugendstilgeländer wurde erneuert. Dabei erfolgte ein originalgetreuer Nachbau des Geländers auf Basis der originalen Bauzeichnungen. Zur Verbesserung der Wahrnehmung der Brücke wurden die angrenzenden Böschungsbereiche befestigt und aufgewertet. Zusätzlich wurde eine Böschungstreppe angeordnet.

Die Umsetzung erfolgte von November 2017 bis Januar 2019. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund 1.196.000,00 €.

Um- und Neugestaltung Karlstraße

Die Karlstraße musste im Abschnitt zwischen Nettelbeckufer und Knoten Adalbertstraße durch die Baumaßnahme RÜB nahezu vollständig zurückgebaut und der Unterbau durch Umverlegungen von Gas-, Trinkwasser-, Kanalleitungen und Einbau von Schachtbauwerken nahezu vollständig ausgetauscht werden. Da ferner die Karlsbrücke statisch ertüchtigt und umfassend saniert werden musste, resultierte aufgrund der umfassenden Eingriffe die Notwendigkeit einer grundlegenden Um- und Neugestaltung der Karlstraße.

Hierdurch konnten in diesem Abschnitt vielfältige funktionale, verkehrsorganisatorische und gestalterische Misstände behoben werden.

Der Neubau ermöglichte durch die Umverlegung von Stellplätzen (Längsaufstellung) eine Reduzierung des Straßenquerschnittes. Dies ermöglichte es den Fußgängerverkehr beidseitig der Fahrbahn zu führen. Ausgebaut wurden die Gehwege im gründerzeitlich geprägten Standard mit Plattenbelag eingefasst mit Natursteinpflaster.

Das Entfallen der Senkrechtstellplätze unmittelbar vor dem Schuleingang zugunsten von Kurzzeitparkern in Längsaufstellung ermöglichte es gleichzeitig einen großzügigen Vorplatz zu schaffen. Eingebettet in die Platzfläche wurden Fahrradbügel und Sitzbänke zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und als Angebot für die Schüler der Lutherschule.

Das Kurzzeit-Parken in den Parktaschen ist für das Absetzen/Aufnehmen schulpflichtiger Kinder durch die Eltern in den Vormittagsstunden so organisiert, dass ein Halt auf der durchgängigen Fahrbahn vermieden wird. Für reibungsloses Ein- und Aussteigen werden die Parktaschen auf 3,00 m verbreitert, die Zufahrt erfolgt i. d. R. mit Vorwärtseinparken.

Das denkmalgeschützte Lutherdenkmal wurde in diesem Zusammenhang zunächst abgebaut, umfassend saniert und nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens am alten Standort auf dem RÜB wieder aufgebaut. Die Platzwirkung des Lutherdenkmals konnte durch die platzartige Aufweitung vor der Lutherschule erheblich gesteigert und verbessert werden.

Die Karlstraße unmittelbar vor der Brücke querend wurde die im Radverkehrskonzept enthaltene Hauptroute des Radverkehrs in Nord-Süd-Ausrichtung zur barrierefreien Querung des Geraradweges für Radfahrer wie auch Fußgänger ausgebaut.

Im Kreuzungsbereich der Karlstraße – Adalbertstraße (unmittelbar neben der Zufahrt Parkplatz) wurde nördlich der Straße ein unterirdischer Müllcontainerstandplatz errichtet, dessen Oberflächenbefestigung aus Kleinsteinpflaster Granit besteht und durch Granitborde eingefasst wurde. Dieser wertet den öffentlichen Raum erheblich auf und ersetzt den zuvor auf den mit Betonplatten ausgeführten Nebenanlagen einfach oberirdisch aufgestellten Behälterstandplatz.

Die alte und völlig unzureichende Bestandsbeleuchtung entsprach hinsichtlich der Ausleuchtung und der Energieeffizienz nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Diese wurden auf der Grundlage der erforderlichen lichtechnischen Anforderungen komplett demontiert und durch neue Maststandorte mit energieeffizienten Leuchtmitteln ersetzt.

Die Einordnung des Regenüberlaufbeckens einschließlich Umlegungserfordernis des Leitungsbestandes schränken die Möglichkeiten zur Einordnung neuer nachhaltiger Baumstandorte erheblich ein. Zur Verschattung der Stellplätze bzw. Gehbahnanlagen konnte infolgedessen die gewünschte stadträumliche Alleepflanzung nur partiell erfolgen. So konnten 6 Neupflanzungen (Hopfenbuche, Ahorn) in alleeartiger Anordnung jeweils beidseits des Fahrbahnraumes mit stadtklimaverträglichen und hitze- bzw. trockenheitsresistente Baumarten realisiert werden.

Die Umsetzung erfolgte von Mai 2019 bis Dezember 2019. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 731.958,74 €.

Parkplatz Adalbertstraße

Im Zuge der Umsetzung der im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau (BUGA) 2021 stehenden Maßnahmen, wurde die südliche Auenstraße von der Karlstraße/Adalbertstraße bis zur Marie-Elise-Kayser-Straße im Bereich des Nordparkes so umgebaut, dass dieser Abschnitt vom PKW-Verkehr vollständig freigehalten wird und ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht.

Zur teilweisen Kompensation des daraus entstandenen Stellplatzverlustes wurde im Bereich westlich des Schulgeländes ein PKW-Parkplatz im Bereich des südlichen Nordparkes parallel zur Adalbertstraße mit Zu- und Ausfahrt über die Karlstraße errichtet.

Aufgrund der topografischen Lage zwischen Adalbertstraße und Lutherschule war für die Errichtung des Parkplatzes lediglich eine langgestreckte Ausbildung des Parkplatzes parallel zur Adalbertstraße mit beidseitigen Senkrechtparkplätzen sinnvoll umsetzbar.

Die geschaffenen Stellplätze dienen insbesondere in den Sommermonaten den Besuchern des Nordbades, den Besuchern des Nordparkes sowie den Anwohnern.

Die Randbereiche zum Parkplatz erhielten in Hinblick auf den Parkcharakter eine besondere Begrünungsgestaltung. Dies gelang im hinteren nördlichen Parkplatzbereich durch die Anordnung von 7 Starkbäumen. Das landschaftliche Erscheinungsbild des Parkplatzes wird durch die sowohl in der Lage als auch in der Gradienten leicht geschwungene Achsausbildung positiv unterstützt. Die vorhandenen Starkbäume konnten bis auf 2 Ausnahmen erhalten werden.

Den östlichen Abschluss bildet ein im Mittel 2,0 m breiter Grünstreifen bis zur Einfriedung des Schulhofes der Gemeinschaftsschule „Am Nordpark“. Die Einfriedung wurde aus einer Kombination aus Stabgitterzaun und geschnittener Hecke hergestellt und damit eine klare räumliche, aber grüne und naturnahe Abgrenzung des Parkplatzes geschaffen. Für die erforderliche Parkplatzbeleuchtung mit Anschluss/Schaltung von der Adalbertstraße wurden basierend auf lichtechnischer Berechnung Lampen Typ Siteco LS 11 mit Aufstellhöhen von 4 bzw. 5 m installiert.

Die Zufahrt zum Parkplatz von der Karlstraße im Bereich der Nebenanlagen (Trafo, unterirdischer Müllcontainerstandplatz) wurde zur Erreichung eines „Platzcharakters“ mit dem gleichen Material wie in der Karlstraße selbst ausgebaut. Zur Sicherheit der längslaufenden Fußfänger wurde daher auch die südliche Zufahrt des Parkplatzes als Gehbahnüberfahrt mit Kleinpflaster in Naturstein ausgeführt.

Die Parkstellflächen selbst sollten mit Natursteingroßpflaster aus Granit bzw. Basaltgroßpflaster für Läuferzeilen zur Trennung der Parkstellflächen ausgeführt und mit Bord in Granit von den Grünflächen begrenzt werden. Im Bereich der Platane bei Station 0+100 des Parkplatzes ist auch ein Teil der Fahrgasse mit Natursteinpflaster gestaltet worden, um eine optische und damit auch verkehrsberuhigende Wirkung zu erreichen.

Die Anzahl der insgesamt angebotenen Stellflächen beträgt 91 betragen, davon wurden 6 Parkstellflächen behindertengerecht und barrierefrei ausgebildet.

Die Umsetzung erfolgte von Mai 2019 bis März 2020. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 895.566,12 €.

Um- und Neugestaltung Schulhof Lutherschule

Im Bereich der Karlstraße zwischen Adalbertstraße und Nettelbeckufer musste im Auftrag des Entwässerungsbetriebes ein geeigneter Standort zur Einordnung eines Regenüberlaufbeckens gefunden werden. Die bauliche Dimensionierung des RÜB und die Lage der technischen und tiefbautechnischen Infrastruktur ergab, dass der Bereich des Schulhofes der Lutherschule am besten geeignet war.

Die Standortwahl und die Errichtung des RÜB hat zur Folge, dass der gesamte südlich vom Schulgebäude vorhandene Schulhof unterbaut wurde, mit der Konsequenz, dass eine Begrünung durch Baumpflanzungen nicht mehr möglich ist. Dieser Teil des Schulhofes ist großflächig versiegelt. Hier wurden die Einfriedung einschließlich Lutherdenkmal und die Eingangsbereiche hochwertig erneuert.

Als Kontrast hierzu fungiert heute ein nach Norden zunehmend grüner in den nördlich angrenzenden Nordpark eingebetteter Schulbereich mit neuen Beeten und Grünflächen und umfangreichen Sport und Spielmöglichkeiten.

Die Umsetzung erfolgte von April 2020 bis April 2023. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund 1.791.000.00 €.

3.2. Maßnahmenübersicht im Zusammenhang mit der BUGA 2021

Die Geraaue wurde im Rahmen der BUGA vom Nordpark bis zum Kilianipark zu einem öffentlich zugänglichen BUGA-Park entwickelt und in den letzten Jahren zum größten Landschaftspark Thüringens umgestaltet.

Entlang der Gera wurden auf einer Länge von insgesamt 4,5 Kilometern, vom Nordpark bis zum Kilianipark, bereits bestehende Grünanlagen erweitert, neugestaltet und durch neu gewonnene Flächen ergänzt. Vorher verhinderten Brachflächen die Durchgängigkeit. Nun wachsen Auenwälder und Grünflächen zu einem Landschaftspark zusammen. Mit dieser Entwicklung zu einem zusammenhängenden Grünzug entlang des westlichen Gera-Ufers wurde das Wohnumfeld im bevölkerungsreichen Erfurter Norden dauerhaft aufgewertet. Dieser neue, etwa 60 Hektar große Grünzug versorgt die jungen Stadtteile mit einer hochwertigen grünen Infrastruktur aus Parkanlagen mit ruhigen, erholsamen Bereichen und abwechslungsreichen Spiel- und Sportplätzen für Freizeitaktivitäten aller Art. Der grüne Korridor verbindet die Neubaugebiete mit dem historischen Stadtzentrum. An vielen Stellen ist der Fluss direkt erlebbar.

Über einen neuen, durchgängigen Gera-Radweg gelangt man sicher aus der Stadt bis in die offene Landschaft nördlich von Gispersleben. Es lassen sich Ziele wie die Flussschleife und der neue Auenteach erkunden. Erfurts Norden ist attraktiver als je zuvor.

Neben den städtebaulichen und ökonomischen Vorgaben der Stadt fanden bei der Konzeption selbstverständlich auch die Belange des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes Berücksichtigung, auch die Barrierefreiheit wurde beachtet. Der facettenreiche Erlebnisraum Geraaue ermöglicht den Besuchern Kommunikation und Integration. Er stellt für die Bewohner des Erfurter Nordens einen wichtigen Ort der Identifikation dar.

Die Gesamtmaßnahme Nördliche Geraaue gliederte sich in 8 Abschnitte. Die innerhalb des Sanierungsgebietes relevanten und umgesetzten Abschnitte waren:

- M5 Park an der Radrennbahn
- M6 Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage "Klärchen"
- M7 Nordpark
- M8 Garnisonslazarett

Der zweiphasige Realisierungswettbewerb zur Umgestaltung der nördlichen Geraaue wurde von Mai bis Oktober 2014 von der Stadt Erfurt durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros „geskes.hack landschaftsarchitekten GmbH“ aus Berlin in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro "kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten mbH“, ebenfalls aus Berlin, wurde als Konzept für die Umgestaltung der nördlichen Geraaue übernommen.

Als bauliche Anlage war das denkmalgeschützte Objekt Nordhäuser Straße 84 und die anschließenden rückwärtigen Gebäude (ehemaliges Garnisonslazarett) Planungsgegenstand.

Dieser ehemals durch das Klinikum genutzte leerstehende oder zwischenvermietete unsanierte Gebäudebestand im Eigentum der Stadt war perspektivisch als Zugangsbereich zum Nordpark vorgesehen.

Die vorhandenen Missstände betrafen die Freianlagen und deren unzureichende Gestaltqualität. Der öffentliche Raum entsprach qualitativ und quantitativ nicht den hohen Nutzungsanforderungen aus dem dicht bewohnten Umfeld. Im Rahmen eines aktiven Stadtbbaus sollten die vorhandenen Flächenreserven / Brachflächen mit Bezug zum Wasser mobilisiert, mit den bereits vorhandenen Frei- und Sportanlagen zusammengefasst und entwickelt sowie mit den räumlich angrenzenden sehr dicht bebauten Stadträumen verflochten werden. Das "Grüne Geraband" war Leitbild in der Konzeption der BUGA 2021.

3.2.1. Sanierung im Bereich der BUGA – Maßnahme in der nördlichen Geraue M 5 - Neugestaltung der Freianlage an der Radrennbahn



Der Vorhabensbereich M 5 befindet sich im Sanierungsgebiet Auenstraße und ist ca. 3,2 ha groß. Das Vorhaben M 5 reicht von der Riethstraße im Süden bis zur Warschauer Straße im Norden und wird im Osten begrenzt durch die Gera, im Westen durch die Hangkante des Geratals. Vor der Neugestaltung war der Auenbereich nicht als zusammenhängender Grünraum erlebbar, weil er durch mehrere Nutzungen wie einem alten Garagenhof, dem Tierheim und der Radrennbahn belegt war.

Der heute hochwertig um- und neugestaltete Vorhabensbereich M 5 galt vor der Neugestaltung als Engstelle der Geraue. Mit der Neugestaltung war beabsichtigt, die Geraue an dieser „Engstelle“, durch die Verlagerung von Nutzungen als zusammenhängenden Landschaftsraum erlebbar zu machen. Durch den Bau des Gera-Radwegs wurde dieser Teilbereich zudem mit den angrenzenden Auenbereichen gut verbunden. So wurden die folgenden gesonderten Baumaßnahmen im Umfeld des Maßnahmenbereich M5 realisiert:

- Abbruch Garagenhöfe
- Umstrukturierung Tierheim
- Umverlagerung von PKW-Stellplätzen südöstlich der Radrennbahn
- Neubau Gera-Radweg (gesondertes Vorhaben)

Der 3,2 Hektar große Bauabschnitt hat somit deutlich an Nutzfläche gewonnen, die Flächen des ehemaligen Garagenkomplexes wurden in die neue Parkgestaltung integriert. Somit sind etwa 1,7 Hektar Nutzfläche hinzugekommen.

Abb. 14 - Auszug aus der Entwurfsplanung zur Um- und Neugestaltung Freianlage an der Radrennbahn / Siegerentwurf der Büros „geskes.hack landschaftsarchitekten GmbH“ und „kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten mbH“ aus Berlin

Das Außengelände der Radrennbahn wurde gestalterisch aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht. Die vorhandene Einfriedung wurde hierzu nach „innen“ verlegt.

Die Erschließung des Tierheims wurde aus der Aue heraus an den Siedlungsrand verlegt.

Der vorhandene Bolzplatz blieb an gleicher Stelle erhalten und auf Grund der sicherheitstechnischen Anforderungen aufgewertet und um einen Basketball-Korb ergänzt. Östlich der ehemaligen Garagenhöfe entstand ein neuer, attraktiver Spielplatz, unter anderem mit dem „Piratennest“, der an das Thema „Strandgut“ angelehnt ist.

Zum Spielen laden eine Flaschenpost, eine Spiellandschaft mit Rutschen-Turm, ein Balancierparcours mit Kleinkindrutsche, zwei Kletterbecher, eine Doppelschaukel, Wippe, Hängematte und ein Boot ein.

Im gesamten Bauabschnitt wurden rund 560 Sträucher und 53 Bäume in sieben Arten bzw. Sorten gepflanzt, darunter Himalaya-Birke, Zitterpappel und Hopfenbuche. 16 Laternen stehen unter anderem am Gera-Radweg, der auf einer Breite von 3,50 Meter asphaltiert wurde und den Abschnitt mit den anderen Bereichen der Geraaue verbindet.

Des Weiteren wurde der Anschluss zur geplanten Geländeabsenkung an der zukünftigen barrierefreien Unterquerung der Warschauer Straße realisiert.

So wird nach dem noch ausstehenden Brückenneubau an der Warschauer Straße der Flussraum der Gera für die Anwohner erlebbar gemacht werden.

Das Vorhaben "Neugestaltung der Freianlagen an der Radrennbahn in der nördlichen Geraaue M5" wurde vom 10. August 2020 bis 03. Mai 2021 realisiert. Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben für die Neugestaltung der Freianlagen an der Radrennbahn in der nördlichen Geraaue M5 betragen 949.097,43 EUR.



Abb. 15 – Luftbildaufnahme ehemaliger Garagenhof nördlich der Radrennbahn vor der Um- und Neugestaltung im Rahmen derBUGA



Abb. 16 – Luftbildaufnahme Bereich M5 - Umfeld der Radrennbahn nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA

3.2.2. Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 - Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue"

Zwischen 1909 und 1911 wurde die Kläranlage in der Riethstraße gebaut. Mit ihr nahm Erfurt eine Vorreiterrolle ein. Statt – wie damals üblich – das Schmutzwasser aus den Kanälen unbehandelt in Flüsse und Bäche zu leiten, wurde es schrittweise mechanisch und biologisch von Verunreinigungen befreit. So wurden die Gewässer in und um Erfurt entlastet. Ursprünglich konzipiert für 120.000 Einwohner, wurde das Klärwerk bereits von 1921 bis 1930 erweitert. Mit Beginn der 1970er Jahre befand sich die Anlage mitten im bebauten Wohngebiet – die Umweltbelastungen waren nicht mehr vertretbar, auch die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten waren am Standort nicht vorhanden. 1985 wurde das Klärwerk teilweise, 1988 vollständig stillgelegt. Der Abriss begann im Jahr 1993, ein Teil des Geländes wurde in einen Sportplatz umgewandelt. 2004 verschwand der letzte Anlagenteil. Seit 2004 war das Gelände am ehemaligen Klärwerk eingezäunt und sich selbst überlassen.

Die Neuerrichtung des Parks an der ehemaligen Kläranlage, fand im EFRE-Wettbewerbsbeitrag der Stadt Erfurt die entsprechende Einordnung. Das Vorhaben "Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue M 6 – BUGA 2021" diente der Erhaltung und dem Schutz der Umwelt und war damit dem Schwerpunkt 6e des Operationellen Programms EFRE des Freistaates Thüringen von 2014-2020 zuzuordnen.

Mit der Sanierung und Dekontaminierung einer alten Brache diente das Vorhaben in besonderer Weise der Verbesserung und Aufwertung des städtischen Umfelds und trug damit insbesondere zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Mit der Um- und Neugestaltung der Klärwerksbrachen konnte die Qualität des innerstädtischen Grüns in besonderer Weise verbessert und nachhaltig stabilisiert werden. Ferner wurde in besonderer Art und Weise dem Ziel entsprochen, weniger neue Flächen für Siedlungs- und Verkehrsvorhaben zu beanspruchen. Exemplarisch konnte durch Renaturierung brachgefallener und nicht in die Geraaue integrierter Bereiche einem zusätzlichen Flächenverbrauch entgegengewirkt und damit ein Beitrag zur nachhaltigen Nutzung der Ressource Boden im Sinne der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie geleistet werden.

Die Aufwendungen für Neu-, Ausbau, Wiederherstellung und Gestaltung von Freiflächen und Wegesystemen sowie der Neu- und Ausbau von Erholungsanlagen in öffentlichen Räumen, war ein wesentlicher Schwerpunkt der Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Rückgewinnung überformter Bereiche der Geraaue durch Renaturierung einer brachliegenden Klärwerksanlage wirkte sich insgesamt nachhaltig positiv auf die städtische Entwicklung aus, weil durch die Beseitigung der unattraktiven Brache der ehemaligen Kläranlage die Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner, das Wohnumfeld sowie die Rahmenbedingungen für Investitionsentscheidungen verbessert wurden.

Vor Beginn der Sanierung wirkte das alte Klärwerk in Nord-Süd Richtung der Geraaue trennend. Nur unzureichend beräumt und lediglich punktuell zugeschüttet bzw. provisorisch verfüllt schlummerten hier die alten Klärwerksanlagen, die es erforderlich machten, das Areal umlaufend einzuzäunen, um es gegen unbefugte Benutzung zu sichern. Durch die neue Planung und Umgestaltung wurde dieses „Nadelöhr“ beseitigt.

Durch gezielte Beräumungsarbeiten wurden die alten Anlagen entfernt. Die dabei entstandenen Gruben wurden in der Folge nicht etwa wieder aufgefüllt, sondern so modelliert, dass das Gelände zur Gera hin terrassenförmig ausgeformt werden konnte, um die Gera endlich wieder sichtbar, erlebbar und nutzbar zu machen.



Dort, wo jahrelang eine eingezäunte Brachfläche war, ist auf rund 2,5 Hektar ein vollkommen neuer Uferpark entstanden. Wo früher eine steile Böschung war, wird die Gera jetzt erlebbar.

Geschwungene Natursteinmauern überwinden den Höhenunterschied und bilden eine Uferterrasse, die zum neuen Treffpunkt am Fluss geworden ist. Hier können die Parkbesucher Zeit mit Freunden und Familie verbringen, Sport treiben, sich entspannen und die Nähe zum Wasser genießen.

Hier finden die Erfurterinnen und Erfurter u.a. ein Beachvolleyballfeld, einen Kleinkinderspielplatz, drei Panoramaschaukeln und eine barrierefreie Toilettenanlage.

Abb. 17 - BUGA - Maßnahme M 6 / Auszug aus der Entwurfsplanung zur Um- und Neugestaltung "Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraue"

Mit der Sanierung und Dekontaminierung einer alten Brache dient das Vorhaben der Verbesserung des städtischen Umfelds und trägt damit insbesondere zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.



Abb. 18 – Luftbildaufnahme Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 / Brachfläche der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraue vor der Um- und Neugestaltung



Abb. 19 - Luftbildaufnahme Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 / Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraue nach Fertigstellung

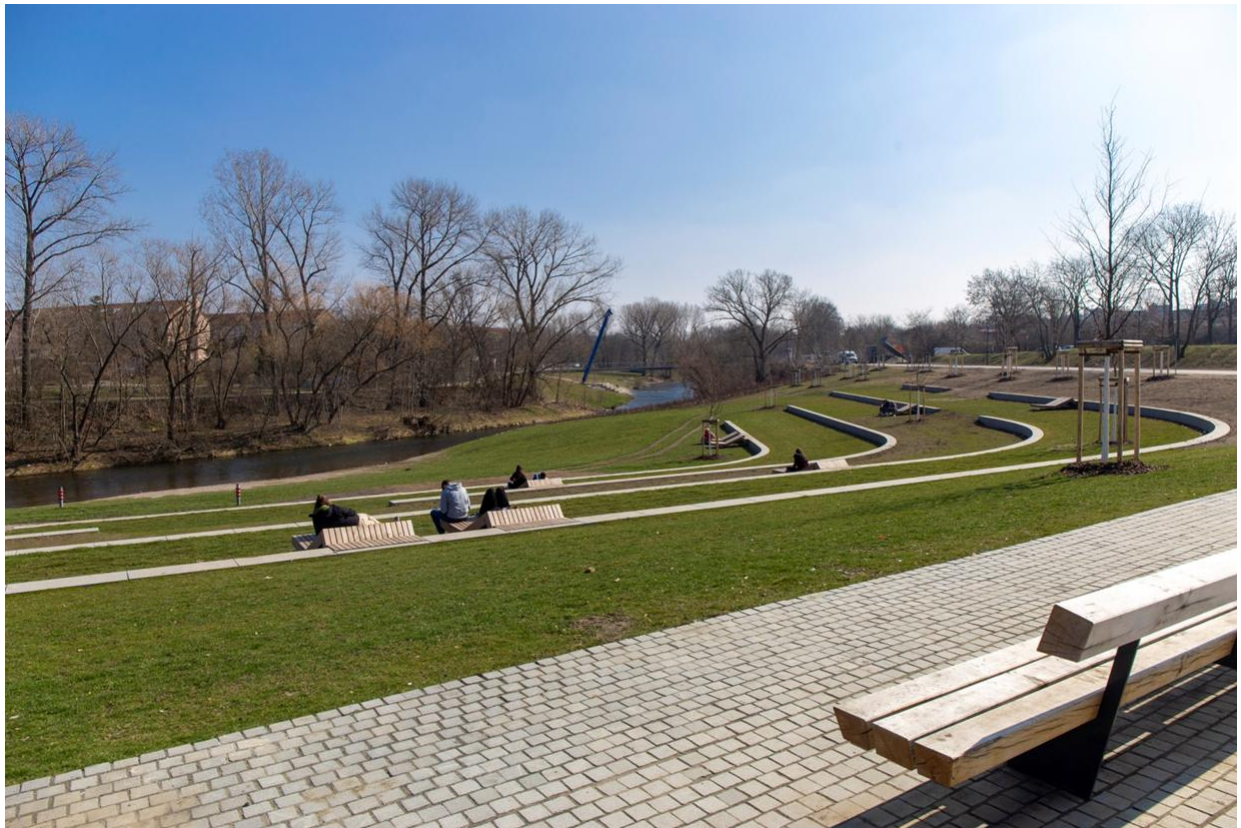


Abb. 20 - Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 – Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue nach Fertigstellung

Parallel zu diesem Vorhaben wurde der Geraradweg über die Auenstraße geführt, indem die Auenstraße dem PKW-Verkehr entzogen und so zur Fahrradstraße entwickelt wurde. Im weiteren Verlauf nach Norden schwenkt der Radweg leicht zur Gera ab, um zwischen Sportplatz und Gera die Hauptfahrradachse zur Radrennbahn, nach Norden fortzuführen. Entlang des Radwegs wurden verschiedene Erlebnisbereiche bzw. Sportanlagen geschaffen, die in Kombination mit dem neuen Freigelände der vorhandenen Gaststätte vielfältige Erholungsmöglichkeiten bieten.

Die nahegelegene Wohnnutzung wird stabilisiert und sichert damit das Ziel, weniger Flächen für Siedlungs- und Verkehrsvorhaben zu beanspruchen.

Der neue Uferpark "Klärchen" erfreut sich seit seiner Eröffnung großer Beliebtheit.

Der Vorhabenbereich M6 wurde mit Spatenstich am 27.08.2019 begonnen und die Bauarbeiten wurden im März 2021 abgeschlossen. Die Übergabe an die Bürger erfolgte am 24.03.2021. Die Gesamtausgaben für den neuen Park an der ehemaligen Kläranlage M6 betrugen rund 2.776.000,00 €.

3.2.3. Neugestaltung Nordpark M 7 - BUGA 2021 "Nördlichen Geraaue"

Der Nordpark ist eine historische unter Denkmalschutz stehende Parkanlage mit integrierten Freibad. Er ist für die Erfurterinnen und Erfurter ein wichtiger Identifikationsort. Bereits vor seiner Umgestaltung waren Nordpark und Nordbad traditionell beliebter Treffpunkt im Erfurter Norden. Die Grünanlage entstand weitestgehend auf Grundlage der Konzeption von Max Bromme, die der damalige Gartenbaudirektor von 1908 bis 1912 erarbeitet hatte.



Während im Süden der Steigerwald zu ausgedehnten Spaziergängen einlud, sollte für die Bewohnerinnen und Bewohner des „Blehbüchsenviertels“ im Erfurter Norden ein Volkspark entstehen. Dieser sollte nicht mit prunkvollen Anlagen zum Flanieren dienen, sondern viel Fläche für Bewegung und Erholung bieten. Gebaut wurde der Park nach dem Ersten Weltkrieg. In den 1970er Jahren wurde der Nordpark erweitert. Auch der Bau des Nordbades in den 1920er Jahren resultierte unter anderem aus der hohen Arbeitslosigkeit und der Notwendigkeit, Beschäftigungs- und Freizeitmöglichkeiten zu bieten.

Im Jahr 1937 wurde südlich des Nordbades das Gebäude für eine Fliegerschule errichtet. Mit dem Abriss 2010 entstand ein neues Flächenpotenzial für den Nordpark, welches zunächst ungenutzt blieb. Eine wesentliche Einschränkung für die Naherholung im Nordpark stellte der ruhende und fließende Verkehr entlang der Auenstraße dar, der die beiden westlich und östlich gelegenen Parkabschnitte zerschnitt und deutlich voneinander trennte.

Abb. 21 - Entwurfsplanung zur Neugestaltung der "Nördlichen Geraaue" Nordpark M 7 - BUGA 2021

Auf Grund des großen Umfanges der geplanten Neugestaltungsmaßnahmen im Nordpark wurde das Vorhaben in zwei Bauabschnitten umgesetzt:

- M7.1 - umfasst den barrierefreien Zugang westlich der Auenstraße
- M7.2 - umfasst das Aktionsband im östlichen Bereich der Auenstraße

Die Bauarbeiten im Bereich M7.1 haben mit offiziellem Spatenstich am 13.05.2019 begonnen und wurden im Sommer 2020 abgeschlossen, der Bereich am 04.09.2020 offiziell freigegeben.

Die Bauarbeiten im Bereich M7.2 haben am 3. Februar 2020 begonnen und wurden im Mai 2021 abgeschlossen. Die Freigabe des gesamten neugestalteten Nordparks erfolgte am 21.05.2021.

Der Nordpark wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege und dem Naturschutz nachhaltig saniert. Schadhafte Wege- und Platzbeläge, Gehölze, Pflanzungen und Ausstattungselemente wurden behutsam erneuert und überarbeitet.

Große Teile des Nordparks – darunter die Wiesen und viele Bäume – waren intakt und sind daher erhalten geblieben. Darüber hinaus wurden im wesentlichen folgende Verbesserungen umgesetzt:

- Herstellung einer Park-Terrasse aus Richtung Nordhäuser Straße auf Höhe der Baumerstraße/Garnisonslazarett
- Errichtung eines barrierefreien Weges am Hang aus Richtung Baumerstraße/ Nordhäuser Straße
- Umgestaltung der Auenstraße zum 4,50 Meter breiten Gera-Radweg (im Havariefall Nutzung als Umleitungsstraße möglich) – Finanzierung Radweg mit Mitteln der Tourismusförderung, Beleuchtung Radweg- über Städtebauförderung
- Integration der Brachflächen der ehemaligen Fliegerschule in den Park
- Neubau eines Aktionsbandes mit Waldspielplatz, Skate-Anlage, Multifunktionssportfeld und Kleinkinderspielplatz
- Bau von Sitzstufen vor dem Nordbad
- Aufstellen zweier öffentlicher Grills
- neue Beleuchtung der Parkanlage
- denkmalgerechte Sanierung der beiden Platzflächen im westlichen Bereich des Parks
- Verlegung der Stellplätze für das Nordbad aus dem Parkzentrum an die Parkränder
- Neubau von Ersatzstellplätzen im Bereich Adalbertstraße/ Karlstraße
- Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Auenstraße/ Adalbertstraße zu einem attraktiven Park-Entree (Vorhaben im Rahmen der Städtebauförderung)

Abschnitt M7.1 - barrierefreier Zugang:

Herzstück des Bauabschnitts ist der neue barrierefreie Weg. Wo vorher ein steiler Weg den Hang hinaufführte, geht es nun im Zickzack nach oben. Dank der geringen Steigung können auch Rollstuhlfahrer oder Eltern mit Kinderwagen den Höhenunterschied bequem überwinden. Eingefasst ist der Weg von Natursteinmauern. Der hierfür eingesetzte Fruchtschiefer stammt aus dem sächsischen Theuma. Unterwegs kann auf Bänken pausiert werden. Im oberen Bereich wartet die Parkterrasse. Zahlreiche Sitzmöglichkeiten entlang der Beete laden zum Entspannen ein. Zwei weitere Sitzbereiche gibt es im Park selbst.

Um den Umfang der umgesetzten Maßnahmen zu verdeutlichen sollen an dieser Stelle wesentliche Eckpunkte der Maßnahmen dies anhand einiger Fakten zum Ausdruck bringen:

8.000 Kubikmeter Erde wurden bewegt, 12.000 Stauden und Gräser wurden gepflanzt. Insgesamt 64.000 Blumenzwiebeln verwandeln die Beete im Frühjahr in ein Blumenmeer. Entspannt werden kann nicht nur auf den großzügigen Freiflächen, sondern auch auf 35 neuen Parkbänken mit und ohne Lehne. Nach dem Picknick kann (und soll) der Müll in rund 20 neuen Abfallbehältern entsorgt werden. Auch die Hundewiese ist wieder westlich der Auenstraße zu finden.

Abschnitt M7.2 - Aktionsband im östlichen Bereich der Auenstraße

In einem Aktionsband sind ein Waldspielplatz mit einem Baumhaus, eine Skate-Anlage, ein Multifunktionsspielfeld und ein Kleinkinderspielplatz entstanden. Vor dem Nordpark überwinden Sitzstufen den Höhenunterschied und laden zum Verweilen ein. 39 Bänke und 28 Papierkörbe wurden aufgestellt, 46 Bäume und ca. 370 Sträucher wurden neu gepflanzt. Des Weiteren wurden ca. 21.500 m² Staudenbeete und ca. 36.000 m² Rasen überarbeitet bzw. neu angelegt. Zudem wurden neben dem neuen Geraradweg das gesamte Wegenetz erneuert und ergänzt (ca. 1.500 m² Neubau von Asphaltwegen, ca. 3.300 m² Neubau von wassergebundenen Decken, ca. 670 m² Neubau von Natursteinpflasterflächen, ca. 410 m² Neubau von Betonpflasterflächen).

Der Nordpark hat sich zum neugestalteten Eingangstor der Nördlichen Geraaue entwickelt, dem größten Landschaftspark Thüringens, welcher im Rahmen der BUGA im Erfurter Norden entstand. Der Nordpark ist rund 7,7 Hektar groß – etwa ein Viertel der Fläche ist neu hinzugekommen. Das Areal südlich des Nordbades, auf dem bis 2010 das Gebäude der ehemaligen Fliegerschule stand, wurde in den Park integriert. Die förderfähigen Gesamtausgaben für M7 betrugen 7.522.336,60 €.



Abb. 22 - Luftbild: Bereiche der alten Fliegerschule und Teile der Gemeinschaftsschule vor der Um- und Neugestaltung



Abb. 23 - Luftbild: Nordparkfläche vor dem Nordbad nach Sanierung des Nordbades und vor der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA



Abb. 24 - Luftbild: Nordparkfläche - Skaterpark - nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA



Abb. 25 - Luftbild: Nordparkfläche - Kleinkinderspielplatz und Sitzstufen - nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA



Abb. 26 - Luftbild: Nordparkfläche – Barrierefreier Zugang von der Baumerstraße zum Nordpark - nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA

3.2.4. Neugestaltung Nordpark M 8 - Freiflächengestaltung auf dem Gelände des ehemaligen Garnisonslazaretts

Der Maßnahmenbereich M 8 grenzt westlich an die Nordhäuser Straße. Im Osten wird das Gelände vom Nordpark flankiert. Das Gelände befindet sich auf dem ehemaligen Gebiet der Medizinischen Akademie und bildet den Beginn der Nördlichen Geraue.



Das zentrale Element des Garnisonslazaretts bildet, in Anlehnung an die historische Situation, der Lazarettgarten. Er verbindet als grüne Achse den Nordpark mit dem Eingang an der Nordhäuser Straße. Der Garten erhielt eine Einfassung aus einer umlaufenden Natursteinkante. Sie schützt den Garten vor ungewollter Überfahung und bietet sich zugleich als informeller Aufenthaltsort an.

Abb. 27 - Entwurfsplanung zur Um- und Neugestaltung "Garnisonslazarett" - Neugestaltung Nordpark M 8 - Freiflächengestaltung

Der alte Baumbestand wurde weitgehend erhalten. Sitz- und Liegepodeste innerhalb der Grünfläche dienen den Besuchern als ruhige Rückzugsorte.

Die Erschließung erfolgt über die Nordhäuser Straße im Westen oder über die Baumerstraße von Osten. Die Gebäudepavillons nördlich und südlich des Lazarettgartens wurden durch Wege- und Platzflächen erschlossen. Attraktive Pflanzflächen um die Gebäude betonen den grünen Charakter des ehemals parkartigen Garnisonslazaretts.

Dabei werden insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich bestehende Höhenunterschiede im Gelände durch Stützmauern abgefangen. Für das Garnisonslazarett wird eine langfristige Nutzung als „Kulturquartier“ mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Angeboten angestrebt. Die Realisierung des Vorhabens erfolgte von August 2020 - August 2021. Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben für die Freiflächengestaltung auf dem Gelände des ehemaligen Garnisonslazaretts betrugen 3.213.035,41 EUR.



Abb. 28 - Grünflächen auf dem Gelände des Garnisonslazaretts vor der Um- und Neugestaltung



Abb. 29 - Ungepflegte Freiflächen und Ausstattungselemente auf dem Gelände des Garnisonslazaretts vor der Um- und Neugestaltung



Abb. 30 - Neugestaltete Freianlagen vor dem Haus 35 / Blick nach Westen



Abb. 31 - Blick Osten auf die neugestalteten Freianlagen



Abb. 32 - Luftbild - Blick auf den städtebaulich neugestalteten Eingangsbereich der BUGA zum Nordpark



Abb. 33 - Blick von der östlichen Freianlage nach Westen auf die platzartig neugestaltete Freianlage des Garnisonslazaretts

3.2.5. Nördlicher Geraradweg - Entwicklung zum „Erlebnisradweges Gera-Aue“

Ganz wesentliche Bereiche des Sanierungsgebietes waren Bestandteil der Buga 2021. Auf diese Weise konnte ein wichtiges übergeordnetes Ziel, das Stadtgebiet entlang des Wasserlaufs der Gera zu einem Stadtbild bestimmenden Grünelement in der Stadtstruktur zu entwickeln („Grünes Geraband“) umgesetzt werden. Dieses „Grüne Geraband“ wurde von der Schlüterstraße bis zur Gubener Straße umfassend neu gestaltet. Im Sanierungsgebiet selber erstreckt sich der Grünbereich zwischen Schlüterstraße und Warschauer Straße. Eingebettet in dieses Grünband wurde der Erlebnisradweg Gera-Aue der Landeshauptstadt Erfurt entwickelt.

Hierdurch leistete die BUGA Erfurt 2021 unmittelbar im Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße einen wesentlichen Beitrag zur Qualifizierung des Freiraumsystems hinsichtlich einer besseren Vernetzung peripherer und zentraler Grün- und Freiräume von der Schlüterstraße bis zur Radrennbahn an der Riethstraße.

Durch die konsequente Planung und Umsetzung des „Erlebnisradweges Gera-Aue“ konnte eine klare, zeitgemäße und vor allem zukunftsorientierte landschaftsarchitektonische Konzeption verwirklicht werden. Auf der großräumigen städtebaulichen Ebene ist er zugleich Verbindungsachse zwischen der Altstadt bis nach Gispersleben und bildet den Übergang in die Landschaft. Insgesamt wurde auf eine alten- und generationsgerechte sowie eine barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume bei der Flächenentwicklung geachtet. Entlang des „Erlebnisradweges Gera-Aue“ hat sich der Grünzug zu einen besonders facettenreichen Erlebnisraum mit Strahlkraft auf das gesamte Stadtgebiet und einen Ort des Austausches entwickelt. Die umgesetzten Einzelabschnitte innerhalb des Sanierungsgebietes (von Süd nach Nord) waren:

- von Schlüterstraße bis Talstraße,
- von der Karlsstraße durch den Nordpark über einen Teil der Auenstraße, bis zur Marie Elise-Kayser-Straße (M 7),
- von der Marie-Elise-Kayser-Straße durch den Bereich des alten Klärwerkes zur Riethstraße und
- von der Riethstraße an der Gera entlang zur Warschauer Straße.

Ausbau des Geraradweges im Bereich zwischen Talstraße und Schlüterstraße einschließlich Beleuchtung

Der Abschnitt zwischen Schlüterstraße und Talstraße ist Teil des bestehenden Geraradweges. Die Querungsstellen Schlüterstraße und Leopoldstraße wurden für den Radverkehr umgebaut. Unter der Maßgabe der Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes war eine Verkürzung der Wartezeiten für den Rad- und Fußgängerverkehr an der Lichtsignalanlage Schlüterstraße möglich. Die Lichtsignalanlage an der stark frequentierten zweispurigen Schlüterstraße erhielt hierfür extra eine radfahrfreundliche Signalisierung.

In der Schlüterstraße wurde in Richtung Osten unter Beibehaltung der Kfz-Stellplätze ein Schutzstreifen für den Radverkehr angeordnet. Die Fahrbahn, die nicht Bestandteil dieser Maßnahme war, wurde als überbreite Richtungsfahrbahn ausgebildet. Gegenstand der Maßnahme war im weiteren Verlauf nach Norden entlang der Wilden Gera der grundlegende Ausbau des Geraradweges im Abschnitt zwischen Schlüterstraße – Talstraße. Die Länge der Ausbaustrecke des Radweges betrug ca. 230 m. Der Radweg wurde mit einer neuen Straßenbeleuchtungsanlage ausgerüstet.

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) von der Bundesrepublik Deutschland und dem Freistaat Thüringen gefördert, die Beleuchtung des Radweges wurde über die Städtebauförderung aus dem Programm TL- SSM finanziert.

Ausbau des Geraradweges von der Karlsstraße bis zur Marie-Elise-Kayser-Straße durch den Nordpark über einen Teil der Auenstraße

Der Geraradweg erhielt durch den Nordpark hindurch eine neue Wegeföhrung durchgängig auf der westlichen Seite der Gera. Dafür wurden weite Teile der Auenstraße zur Fahrradstraße umgestaltet. Durch diese Umgestaltung der Auenstraße zur Fahrradstraße wurde der motorisierte Verkehr nahezu vollständig aus der Auenstraße verdrängt, sodass das Erleben der Parkanlage im Vordergrund steht.

Der Geraradweg ist heute eine der wichtigsten Fahrradachsen der Stadt Erfurt. Sie ist die Haupttrasse nördlich der Innenstadt, die sowohl als innerstädtische Hauptachse des Radverkehrs fungiert und gleichzeitig wie selbstverständlich die neu geschaffenen Freizeitanlagen der BUGA miteinander verbindet und diese zum Erlebnisradweg "Geraaue" macht.

Mit der umfassenden Umgestaltung der nördlichen Geraue wurde diese Hauptachse für den Alltags- und Freizeitverkehr weiter gesteigert und durch den allwettertauglichen Ausbau erheblich verbessert.

Der Geraradweg als gemeinsamer Fuß/Radweg weist nach Fertigstellung im Gegensatz zu den meisten anderen innerstädtischen Hauptrouten eine intensive Überlagerung verschiedener Nutzungen auf. Neben Radfahrern und "normalen" Fußgängern sind hier auch erhebliche Freizeitaktivitäten (Jogger, Inlineskating, Kleinkinder mit Dreirädern, Rollern, Ausführen von Hunden) zu beobachten.

Diese zu erwartenden Nutzungsmischungen erforderten auch einen angemessen breiten Ausbau sowie sehr gute Sichtverhältnisse, um mögliche Konfliktpotentiale der unterschiedlichen Nutzungsgruppen weitgehend zu minimieren.

In diesem Zusammenhang konnte durch ein entsprechendes Beleuchtungskonzept die Erlebbarkeit des Freiraumes deutlich verbessert werden. Gleichzeitig trägt das Beleuchtungskonzept selbst als Gestaltungselement zur Adressbildung der Geraaue, des Freiraumes und zur Gewährung der notwendigen sozialen Sicherheit und somit auch für die Akzeptanz und Brauchbarkeit bei.

Sicherung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan ANV644

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockstruktur aus. Es umfasst 13 Blöcke innerhalb des Sanierungsgebietes ANV586 „Auenstraße / Nordhäuser Straße“. Die Blockinnenbereiche dieser Baublöcke sind oftmals durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Stellplatzflächen und auch durch Gebäude mit Hauptnutzungen stark versiegelt. Das Gebiet ist außerdem durch Verkehrslärm aus den umliegenden Straßen belastet.

Anlass der Planung war unter anderem ein Antrag für eine gewerbliche Nutzung in bereits bestehenden Gebäuden in einem Blockinnenbereich, welche nicht den Sanierungszielen entsprach. Das Verwaltungsgericht Weimar hat dieser geplanten Nutzung im April 2013 in seinem Urteil stattgegeben und die Stadt Erfurt verpflichtet, eine entsprechende Genehmigung zu erteilen.

Das Beispiel zeigte auf, dass die Anwendung von § 34 BauGB nicht ausreicht, um die Sanierungsziele im Gebiet im Rahmen der Sanierungssatzung durchzusetzen. Die Stadt Erfurt erachtete es deshalb als erforderlich, einen Bebauungsplan zur Konkretisierung der Sanierungsziele aufzustellen, welcher das Planungsrecht abschließend regelt und die Sanierungszielstellungen dauerhaft sichert.

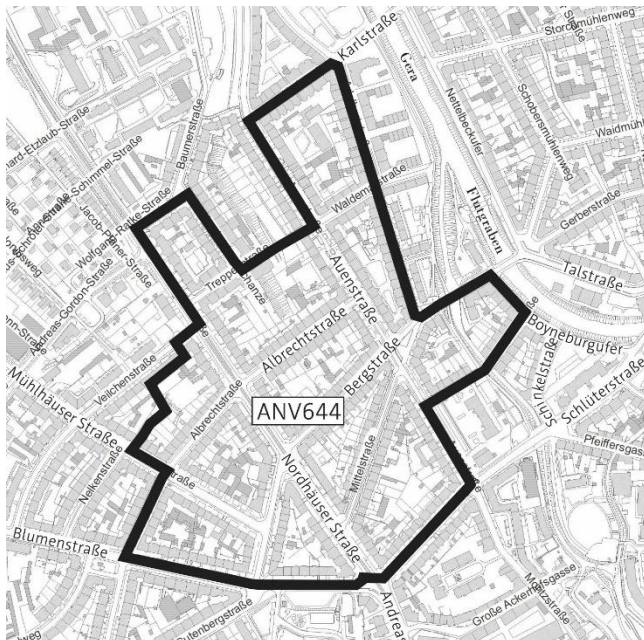
Dementsprechend hat der Bebauungsplan insbesondere zum Ziel, die Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken, den Freiraumanteil innerhalb der Blockinnenbereiche zu sichern und einer Neuansiedlung von störenden Hauptnutzungen im Blockinnenbereich vorzubeugen.

Der Wahl des Geltungsbereiches lagen folgende Überlegungen zugrunde:

Innerhalb des Sanierungsgebietes wurden jene Baublöcke ausgewählt, deren Innenbereiche Hauptnutzungen und ein hohes Maß an Versiegelung aufweisen. Dies hat eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität innerhalb der ausgewählten Wohnblöcke. Der Bebauungsplan hat daher zum Ziel, den Freiraumanteil innerhalb der Baublöcke zu schützen und längerfristig zu erhöhen, um eine Steigerung der Wohnraumqualität und damit des Wohnens im Stadtteil zu erreichen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 19,8 ha.

Die städtebaulichen Ziele des einfachen Bebauungsplans ANV644 sind:

- Schutz und Entwicklung der bestehenden gründerzeitlichen Blockstruktur in ihrer Nutzung und Raumstruktur durch:
 - Erhalt und Sicherung der Wohnnutzung
 - Schaffung und Sicherung eines adäquaten Freiraumanteils und Neuordnung der Blockinnenbereiche
 - Ausschluss von Wohnqualität mindernden und störenden Nutzungen im Blockinnenbereich und von wohngebietsunverträglichen offenen Stellplätzen
 - Dauerhafte Sicherung ausgewählter Sanierungsziele (auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung) wie zum Beispiel:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
 - Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe
 - Gestaltungsfestsetzungen
 - Erhaltungsfestsetzungen



Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. 1521/12 vom 27.09.2012 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 21 am 23.11.2012) eingeleitet.

Der Bebauungsplan wurde am 01.10.2014 (Nr. 0212/14) beschlossen (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014). Die öffentliche Auslegung fand vom 10.11. – 12.12.2014 statt.

Abb. 34 - Geltungsbereich des Bebauungsplans ANV644

4. Sanierungsstand

Seit 18 Jahren gehört das Quartier um die Auenstraße zu den Sanierungsgebieten der Stadt Erfurt. Ein Großteil der angestrebten Ziele, in die Städtebaufördermittel aus dem Bund Länder Programm geflossen sind, konnten realisiert werden. Dabei waren neben bautechnisch bedingten Erneuerungen vor allem Maßnahmen von Bedeutung, die Impulse für private Folgeinvestitionen und eine spürbare Imageverbesserung für das Gesamtgebiet erwarten ließen.

Von höchster Bedeutung und auch über die Stadtgrenzen von Erfurt hinauswirkend war dabei die umfassende Um- und Neugestaltung der nördlichen Geraaue. Darüber hinaus gehören dazu die Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Neugestaltung der Straßen und die Verbesserung der Grün- und Freiflächen in den Vorgärten und Hofbereichen. Des Weiteren konnte die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, aber auch Wohnungsneubau, realisiert werden.

Mit der geplanten Sanierungsmaßnahme sollte das Gebiet angesichts der Anforderungen, infolge des demographischen Wandel und erforderlichem Stadtumbau, vor Erosions- und Perforationsprozessen geschützt und im Sinne der Sicherung der Einwohnerzahlen nachhaltig konsolidiert und aufgewertet werden. Das Gebiet stellt dabei ein unverzichtbares Bindeglied zwischen Stadtzentrum und dem Erfurter Norden dar.

Mit der angestrebten Sanierungsmaßnahme soll die geschlossene städtebauliche Struktur gesichert und die Bausubstanz dabei behutsam instandgesetzt und modernisiert werden. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums mittels der Neugestaltung der Haupt- und Nebenstraßen sowie der Platzflächen im Gebiet soll die Lebensqualität im Gebiet deutlich verbessert werden. Dazu tragen ebenso die umfassende Verbesserung des Grün- und Freiflächenangebotes in den Blockinnenräumen sowie die stärkeren Verflechtung mit dem Nordpark und dem Grünbereich entlang des Flutgrabens bei.

Dabei sollte die Beförderung und konsequente Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnungsangebotes sowie Wohnumfeldes die bereits vorhandene Bewohnerstruktur stabilisieren und sich als gebietsprägendes Element etablieren.

Ganz grundsätzlich konnte ein großer Teil der angestrebten Ziele in den beiden großen Teilgebieten (Bereich A gemäß Satzungsbeschluss [Gründerzeit einschließlich Nordbad] / Bereich B gemäß erster Änderung – Erweiterung [Nordpark bis einschließlich Radrennbahn]) realisiert werden.

Die gründerzeitlich geprägten Bereiche haben sich seit Beginn der Sanierung deutlich stabilisiert und weisen aufgrund erheblicher öffentlicher und privater Investitionen keine gravierenden städtebaulichen Missstände auf. Der Gebäudebestand ist nahezu vollständig saniert und vermietet, die Freiflächen wurden neugestaltet und begrünt, sodass die Sanierungsziele im Gründerzeitgebiet weitgehend erreicht sind. Die Einwohnerzahl ist seit Beginn der Sanierung kontinuierlich angestiegen.

Im Teilgebiet A waren neben Gebäudesanierungen vor allem Maßnahmen von Bedeutung, die private Investitionen forcierten und eine spürbare Imageverbesserung für das Gesamtgebiet erwarten ließen. Dazu zählen vor allem die Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Neugestaltung der Straßen und die Verbesserung der Grün- und Freiflächen in den Vorgärten und Hofbereichen. Des Weiteren konnte die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, aber auch der Wohnungsneubau, realisiert werden. Die Attraktivität des Viertels konnte so nachhaltig gesteigert werden.

Im Teilgebiet B bewirkten die Aufwertungs- und Erweiterungsmaßnahmen des denkmalgeschützten Nordparks im Rahmen der BUGA 2021 eine deutliche Ausweitung der vorhandenen Grünflächen und neue hochwertige Sport- und Freizeitangebote für diesen und angrenzende Stadtteile.

Neben den geförderten Vorhaben wurden darüber hinaus zum größten Teil private Baumaßnahmen durchgeführt. Gemäß der Annahme, dass jeder eingesetzte Euro an Städtebaufördermitteln eine in etwa 5-fache Investitionssumme bei privaten Investitionen nach sich zieht, kann nachvollzogen werden, welche wirtschaftliche Leistungskraft hier abgerufen wurde.

Die 2008 mit dem Ziel begonnene Sanierung, bei Abschluss der Sanierung einen stabilen urbanen Stadtteil zu entwickeln, welcher den Stadtgrundriss der Innen- und Altstadt ergänzt und abrundet, hat in den vergangenen 16 Jahren grundlegende städtebauliche, funktionale und gestalterische Verbesserungen gebracht. Wesentlich für den erreichten Sanierungsstand waren:

Stadtstruktur und Bebauung

Die gründerzeitliche Prägung des Viertels wurde erhalten. Eine Qualitätsverbesserung für das Wohnen und somit ein Wandel hin zu einem attraktiven urbanen Wohngebiet konnte bereits durch moderne Lösungen bei der Sanierung leerstehender Häuser oder über Zwischennutzungen zur Gebäudesicherung erreicht werden. Dies hat zu einer Verbesserung der Wohnbedingungen und einer nachhaltig gesicherten Vermietbarkeit beigetragen.

Familienfreundliches Wohngebiet

Das Stadtviertel hat sich als zentrumsnahes Wohngebiet stabilisiert. Zudem ist eine immer weiter fortschreitende Anpassung an nachgefragte, heutige Wohn- und Lebensverhältnisse zu erkennen. Das differenzierte Wohnungsangebot an Größe und Ausstattung konnte den Zuzug neuer Bewohner, insbesondere junger Familien mit Kindern, fördern.

Infrastruktur und Nutzung

Die im Gebiet vorhandenen Kindergärten und Schulen wurden, soweit erforderlich, bauseitig qualitativ verbessert und bedarfsgerecht ergänzt. Das bestehende Angebot an sozialen Einrichtungen sowie an Sport- und Freizeitmöglichkeiten wurde im Hinblick auf die Interessen der Kinder und Jugendlichen im Rahmen der BUGA 2021 im Bereich des Nordparks und der Geraue zielgruppengerecht ausgebaut.

Die im Nahbereich vorhandenen Kleinstrukturen des Einzelhandels konnten durch den Zuwachs von Einwohnern und der allgemeinen Imageverbesserung im Quartier in vielen Bereichen bestehen bleiben. Die Einzelhändler profitieren von den Sanierungen in dem Gebiet. Durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum werden auch die Geschäfte ansprechender wahrgenommen.

Öffentlicher Raum

Durch die Neugestaltung der Straßenräume konnte das Gebiet imagewirksam aufgewertet werden. Die vorhandenen Grün- und Freiraumpotentiale wurden nutzbar gemacht, sodass sich die Aufenthalts- und Lebensqualität im öffentlichen Raum sehr verbessert hat. Ziel war eine einheitliche Grundgestaltung, die den Charakter des Gründerzeitviertels widerspiegelt. Als wichtiges stadtbildprägendes Element des Gebietes wurden die Vorgärten wiederhergestellt und begrünt und die Hauseingänge mit Standplätzen für Mülltonnen versehen.

Grün- und Freiflächen

Das Strategische Projekt "Grünes Geraband" war bereits im 2008 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung enthalten. Mit der BUGA 2021 in Erfurt bot sich die einmalige Chance, dieses Projekt zu realisieren. Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes "Auenstraße/ Nordhäuser Straße" konnte der Lückenschluss zu den Stadtumbaugebieten "Berliner Platz" und "Rieth" erfolgen.

Im Rahmen des Umbaus beziehungsweise der Umgestaltung des Nordparks für die BUGA 2021 konnten mehrere Maßnahmen, unterteilt in verschiedene Maßnahmenbereiche, realisiert werden. Im Einzelnen waren das M5 (Radrennbahn), M6 (Klärwerksbrache), M7 (Nordpark), M8 (Garnisonslazarett) und Teilbereiche von M9 (Geraradweg) im Gebiet. Auch wenn diese Maßnahmen mit Hilfe von verschiedenen Finanzhilfen, wie zum Beispiel EFRE und Städtebaufördermitteln, finanziert wurden, so ist dieser Bereich des Sanierungsgebiets dennoch prägend für das gesamte Viertel und trägt maßgeblich zur Imageverbesserung des Quartiers bei.

Durch die Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzuges wollte die Landeshauptstadt Erfurt entlang des westlichen Geraufers das Wohnumfeld im bevölkerungsreichen Erfurter Norden nachhaltig aufwerten.

Dabei werden auf einer Länge von rund vier Kilometern, vom Nordpark bis zum Kilianipark, bereits bestehende Grünanlagen erweitert, aufgewertet und durch neu gewonnene Parkanlagen zu einem großen, zusammenhängenden Landschaftspark verbunden: die nördliche Geraaue.

Dieser neue circa 60 ha große Grünzug versorgt die Stadtteile mit einer hochwertigen, grünen Infrastruktur aus Parkanlagen, Spiel- und Sportplätzen. Der neue Geraradweg ermöglicht eine sichere Verbindung aus der Stadt bis in die offene Landschaft nördlich von Gispersleben.

Der facettenreiche Erlebnisraum 'Nördliche Geraaue' bietet den Besuchern Kommunikation und Integration und stellt für die Bewohner des Erfurter Nordens einen wichtigen Raum der Identifikation dar.

Verkehr- und Stellplatzsituation

Die Auswirkungen der Verkehrsbelastungen im Hinblick auf die Wohnsituation konnten durch neue Oberflächenbeläge und durchdachte Verkehrsflusssteuerung reduziert werden. Damit wurden auch, wie zum Beispiel in der Bergstraße, Umweltbelastungen verringert. Das Stellplatzangebot im Gebiet konnte jedoch nicht wesentlich erweitert werden. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und der Sanierung vieler Wohngebäude wuchs der Stellplatzbedarf weiter. Wie jedoch in der verkehrstechnischen Untersuchung festgestellt, fehlt es im Gebiet an geeigneten Flächen für größere Parkieranlagen.

Im Zuge der Umgestaltung des Nordparks wurde die Auenstraße zu einem Park- und Fahrradweg, die Stellplätze für das Nordbad wurde an die Parkränder des Nordparks verlegt und Ersatzstellplätze im Bereich Adalbertstraße/Karlstraße errichtet. Die Umgestaltung und Aufwertung der Nordhäuser Straße konnte leider nicht verwirklicht werden. Lediglich die barrierefreie Umgestaltung der Haltestelle Baumerstraße wurde im Rahmen der BUGA umgesetzt. Aufgrund der Komplexität des Projektes konnten die Planungen nicht im geplanten Zeitraum fertiggestellt werden.

Trotz der Durchführung vieler gelungener Maßnahmen gibt es im Quartier noch Defizite, welche es abzubauen gilt. So stellt zum Beispiel die Parkplatzsituation immer noch eine Herausforderung dar. Ein Neubau einer Parkpalette an der Nordhäuser Straße könnte die angespannte Stellplatzsituation abmildern.

Auch die Nordhäuser Straße stellt noch einen Missstand dar. Die Neugestaltung wird perspektivisch im Rahmen des EFRE-Programms in den nächsten Jahren erfolgen. Dazu ist die Kulisse eines Sanierungsgebiets aber nicht notwendig.

4.1. Ausstehende Maßnahmen

4.1.1. Nordhäuser Straße

Im Rahmen der lokalen städtischen Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt ist der kontinuierliche Ausbau der Verbindungsachsen zwischen der Altstadt und den im Norden gelegenen Großwohnsiedlungen ein wesentlicher Bestandteil.

Ein ganz wesentliches verkehrstechnisches Bindeglied zwischen diesen beiden Arealen bildet die Nordhäuser Straße. Insofern ist in der lokalen städtischen Strategie der Ausbeziehungsweise Umbau dieser Straße vorgesehen.

Wegen der vielfältigen Funktions-, Gestalt und Substanzmängel der Nordhäuser Straße war auch die Sanierung, Um- und Neugestaltung des Straßenquerschnitts zwischen Andreasstraße bis zum Heliosklinikum vorgesehen.

Aufgrund der Komplexität des Projektes konnten die Planungen jedoch nicht im dafür geplanten Zeitraum fertiggestellt werden. Derzeit ist lediglich eine Haltestelle im Bereich Baumerstraße (Eingangssituation Nordpark BUGA 2021) barrierefrei umgestaltet und neugestaltet. Die Umgestaltung ermöglicht die bessere Erreichbarkeit des Nordparks und rundet die Wiederherstellung der gründerzeitlichen Struktur im öffentlichen Bereich im Gebiet ab.

Die Nordhäuser Straße weist zwar nach wie vor funktionale und bauliche Mängel auf, die aber nach dem Gebot der zügigen Durchführung der Sanierung auf absehbare Zeit nicht behoben werden können. Wann diese Komplexmaßnahme fortgesetzt wird, kann derzeit nicht beurteilt werden. Die Behebung der bestehenden städtebaulichen und sonstigen Missstände ist derzeit im städtischen Haushalt nicht sichergestellt, kann innerhalb der Restlaufzeit der Sanierung nicht mehr umgesetzt werden und ist in der Zukunft auch ohne eine Förderung im Rahmen der Sanierungsgebietskulisse umsetzbar.

Es ist vorgesehen, die Nordhäuser Straße durch EFRE-Mittel neu zu planen und umzubauen. Eine Fortführung der Sanierung in diesem Bereich ist daher weder zweckmäßig noch zielführend, zumal das Instrumentarium der Sanierung mittels Städtebaufördermitteln nicht erforderlich ist.

4.1.2. Verkehrsberuhigter Bereich Auenstraße

Neben der Nordhäuser Straße gehört auch der verkehrsberuhigte Bereich der Auenstraße sowie der Abschnitt der Waldemarstraße zwischen Auenstraße und Adalbertstraße zu den verbleibenden Missständen im Sanierungsgebiet.

Die Sanierungsziele wurden für diesen Bereich noch nicht erreicht. Aufgrund der gegenwärtigen finanziellen als auch personellen Situation der Stadtverwaltung, ist jedoch davon auszugehen, dass die Behebung dieser nicht bis Ende 2030 erfolgen wird.

Die Fördermittelgeber von Bund und Land fordern von den Kommunen die zügige Beendigung der Sanierungsmaßnahmen entsprechend des §142 Abs. 3 BauGB nach 15 Jahren. Dieser Zeitraum ist bei dem Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße bereits erreicht. Eine Behebung aller städtebaulichen Missstände fordert der Gesetzgeber nicht.

Um für die Landeshauptstadt Erfurt die Chancen zu erhöhen, dass neue Sanierungsgebiete in die Förderprogramme der Städtebauförderung aufgenommen werden (z.B. das Bahnhallenquartier) wird deshalb die Aufhebung des gesamten Sanierungsgebietes zur Beschlussfassung gebracht.

Die Verwaltung wird sich bemühen, bei Vorhandensein der personellen Kapazitäten,

Aufhebungssatzung „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ ANV586 Begründung

A61 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

andersgeartete Förderprogramme zu beantragen, um auch den verkehrsberuhigten Bereich der Auenstraße langfristig neugestalten zu können.

4.2. Kosten und Finanzierung

Im Sanierungszeitraum wurden insgesamt 20.380.600 € an Fördermitteln im Sanierungsgebiet „Auenstraße/Nordhäuser Straße“ bereitgestellt. Davon wurden 10.468.219 € im Rahmen von EFRE mit Finanzhilfen von 8.366.102 € bezuschusst.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden in den Bund-Länder-Programmen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SE), Stadtumbau/Teil Aufwertung (SU-A) sowie Stadtumbau-Sicherung Gesamtkosten in Höhe von 9.912.380 € mit Finanzhilfen Bund/Land in Höhe von 6.648.753 € bewilligt und ausgezahlt.

Die Fördermittel wurden für Planung (BUGA), Ordnungsmaßnahmen (Vorgärten Bergstraße, Neugestaltung Mittelstraße, Neugestaltung Talstraße/Auenstraße, BUGA-Maßnahmen) sowie für Grunderwerb verwendet.

[illegible]

Abb. 35 - Übersicht der Fördermittel im Sanierungsgebiet „Auenstraße/ Nordhäuser Straße

4.3. Fazit

Auch wenn die Sanierungen im Gebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ noch nicht vollständig abgeschlossen sind, wurden die Mehrzahl der gesetzten Sanierungsziele erreicht.

So konnte mit der Aufwertung des gründerzeitlichen Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Wohnungen ein Zuzug in das Quartier verzeichnet werden. Das Areal hat sich zu einem stark nachgefragten Quartier, vor allem für junge Familien, entwickelt.

Dabei entsprechen die Neubauten den heutigen Ansprüchen und Lebensentwürfen vieler Bevölkerungsgruppen. Durch die Sanierung leerstehender Gebäude konnte eine Qualitätsverbesserung für ein zukunftsorientiertes Wohnen erreicht werden.

Die Verbesserung des Wohnumfeldes (Vorgärten, Innenhöfe) tragen dabei wesentlich zur Steigerung der Wohnqualität bei. Vor allem die Aufwertung des öffentlichen Raumes hat weitreichende, stadtbedeutende positive Auswirkungen. Somit vollzog das Quartier einen Wandel von einem sanierungsbedürftigen Areal hin zu einem attraktiven Viertel. Die grundlegenden Sanierungsziele sind somit erreicht worden.

Die im Nahbereich vorhandenen Kleinstrukturen des Einzelhandels konnten durch den Zuwachs von Einwohner und der allgemeinen Imageverbesserung im Quartier in vielen Bereichen bestehen bleiben. Die Einzelhändler profitieren von den Sanierungen in dem Gebiet. Durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum werden auch die Geschäfte ansprechender wahrgenommen.

Mit der Realisierung der Bundesgartenschau 2021 "Garten Kultur Stadt" gelang es in beispielgebender Weise eine nachhaltige Steigerung der Wohn- und Standortqualität für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile und für die Gesamtstadt zu erreichen. Die Flächen und Maßnahmen der BUGA konzentrierten sich dabei maßgeblich auf die Inwertsetzung innerstädtischer Stadt- und Freiräume.

Durch die Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzugs entlang der Gera wurde im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung die Infrastruktur der Grün- und Freizeitausstattung des Erfurter Norden gestärkt und das Wohnumfeld dauerhaft aufgewertet. Die Grünanlagen wurden erweitert und aufgewertet und bilden heute einen großen, zusammenhängenden Landschafts- und Freizeitpark: „Nördliche Geraaue“, der als grüner Korridor die nördlichen Stadtteilen mit dem historischen Stadtzentrum Erfurts verbindet.

Abbildung	Abbildungsverzeichnis	Seite
00	Deckblatt	0
01	Übersicht - Satzung der Stadt Erfurt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Auenstraße/Nordhäuser Straße Erfurt (ANV586) vom 19.12.2007 / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	6
02	Übersicht Bereich Sanierungsgebiet und 1. Änderung „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	8
03	Übersicht Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ - Bestandserfassung Bauzustand 03.2024 / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	13
04	Städtebauliche Entwicklung und Bebauung Adalbertstraße - Lageplan zur umgesetzten Bodenordnung / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	22
05	Städtebauliche Entwicklung und Bebauung Adalbertstraße / Luftbild vor der Neuordnung und Bebauung / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	23
06	Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße – Lageplan Städtebauliches Konzept – “Wohnen an der Adalbertstraße” / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	24
07	Luftbildaufnahme Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße – Neubebauung “Wohnen an der Adalbertstraße” / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	24
08	Bestandsfoto Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße – Neubebauung “Wohnen an der Adalbertstraße” / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	25
09	Auenstraße - Talstraße / Blick nach Südwesten in die Bergstraße / Neugestalteter Verkehrsknoten und Platzbereich / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	26
10	Auenstraße - Talstraße / Blick nach Nordwesten / Neugestalteter Straßenraum und Platzbereich / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	26
11	Karlsbrücke vor der Sanierung / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Tiefbau- und Verkehrsamt	29
12	Karlsbrücke während der Sanierung / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Tiefbau- und Verkehrsamt	29
13	Karlsbrücke nach umfassender Sanierung / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Tiefbau- und Verkehrsamt	30
14	Auszug aus der Entwurfsplanung zur Um- und Neugestaltung Freianlage an der Radrennbahn / Siegerentwurf der Büros „geskes.hack landschaftsarchitekten GmbH“ und “kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten mbH“ aus Berlin / Quelle Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	35
	Aufhebungssatzung „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ ANV586 Begründung A61 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	52

Abbildung		Seite
15	Luftbildaufnahme ehemaliger Garagenhof nördlich der Radrennbahn vor der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	36
16	Luftbildaufnahme Bereich M5 - Umfeld der Radrennbahn nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	36
17	BUGA - Maßnahme M 6 / Auszug aus der Entwurfsplanung zur Um- und Neugestaltung "Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue" / Siegerentwurf der Büros „geskes.hack landschaftsarchitekten GmbH“ und "kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten mbH" aus Berlin / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	38
18	Luftbildaufnahme Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 / Brachfläche der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue vor der Um- und Neugestaltung / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	38
19	Luftbildaufnahme Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 / Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue nach Fertigstellung / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	38
20	Sanierung im Bereich der BUGA - Maßnahme M 6 – Neuer Park an der ehemaligen Kläranlage in der nördlichen Geraaue nach Fertigstellung / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	38
21	Entwurfsplanung zur Neugestaltung der "Nördlichen Geraaue" Nordpark M 7 - BUGA 2021 / Siegerentwurf der Büros „geskes.hack landschaftsarchitekten GmbH“ und "kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten mbH" aus Berlin / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	39
22	Luftbild: Bereiche der alten Fliegerschule und Teile der Gemeinschaftsschule vor der Um- und Neugestaltung / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	41
23	Luftbild: Nordparkfläche vor dem Nordbad nach Sanierung des Nordbades und vor der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	41
24	Luftbild: Nordparkfläche - Skaterpark - nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	41
25	Luftbild: Nordparkfläche - Kleinkinderspielplatz und Sitzstufen - nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	41
26	Luftbild: Nordparkfläche – Barrierefreier Zugang von der Baumerstraße zum Nordpark - nach der Um- und Neugestaltung im Rahmen der BUGA / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	42

Abbildung		Seite
27	Entwurfsplanung zur Um- und Neugestaltung "Garnisonslazarett" - Neugestaltung Nordpark M 8 - Freiflächengestaltung / Siegerentwurf der Büros „geskes.hack landschaftsarchitekten GmbH“ und "kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten mbH" aus Berlin / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	42
28	Grünflächen auf dem Gelände des Garnisons-lazaretts vor der Um- und Neugestaltung / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	43
29	Ungepflegte Freiflächen und Ausstattungselemente auf dem Gelände des Garnisonslazaretts vor der Um- und Neugestaltung / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	43
30	Neugestaltete Freianlagen vor dem Haus 35 / Blick nach Westen / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	43
31	Blick Osten auf die neugestalteten Freianlagen / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	43
32	Luftbild - Blick auf den städtebaulich neugestalteten Eingangsbereich der BUGA zum Nordpark / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	43
33	Blick von der östlichen Freianlage nach Westen auf die platzartig neugestaltete Freianlage des Garnisonslazaretts / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	43
34	Geltungsbereich des Bebauungsplans ANV644 / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	46
35	Übersicht der Fördermittel im Sanierungsgebiet „Auenstraße/ Nordhäuser Straße“ / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	50
36	Gründerzeitbebauung im Sanierungsgebiet „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ - Bestandserfassung Bauzustand 03.2024 / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	52
37	Lageplan Verkehrsberuhigter Bereich Auenstraße - Mischverkehrsfläche – Planung 1985 / <i>Quelle</i> Tiefbau- und Verkehrsamt Landeshauptstadt Erfurt - Stadtarchiv Erfurt	54
38 – 47	Bestandsfotos Verkehrsberuhigter Bereich Auenstraße / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	54 55
48	Bestandserfassung Verkehrsberuhigter Bereich Auenstraße / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	56
49	Bauzustand (03.2024) im Geltungsbereich des zu verlängernden Sanierungsgebiet ANV586 / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	59
50	Satzungsplan zur Teilaufhebung und Verlängerung des Sanierungsgebiets "Auenstraße / Nordhäuser Straße " ANV586 / <i>Quelle</i> Stadtverwaltung Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	60