

Titel der Drucksache:

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

Drucksache

0099/26

Stadtrat

Entscheidungsvorlagen

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.03.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.04.2026	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	20.05.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Beschluss des Stadtrates zur Drucksache 1044/25 „Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungsatzung ANV586 „Sanierungsgebiet Auenstraße/Nordhäuser Straße“ (TAS008), Verlängerung der Sanierungsatzung ANV586 im Teilbereich 2“ vom 17.09.2025 wird aufgehoben.

02

Es wird festgestellt, dass die Städtebauliche Sanierung in dem in Anlage 1.2 dargestellten Sanierungsgebiet ANV586 „Auenstraße/Nordhäuser Straße" erfolgreich durchgeführt worden ist. Die Begründung (Anlage 2) zur Aufhebung der Sanierungsatzung ANV586 „Auenstraße/Nordhäuser Straße" wird gebilligt.

03

Die als Anlage 1.1 beigefügte Satzung über die Aufhebung der Sanierungsatzung ANV586 „Auenstraße/Nordhäuser Straße" (AHS008) gem. § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen.

09.03.2026, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2026	2027	2028	2029
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1.1 Satzungstext
 Anlage 1.2 Lageplan
 Anlage 2 Begründung
 Anlage 3 Übersichtsskizze

Sachverhalt

Beschlusslage

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

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Auenstraße / Nordhäuser Straße ANV586" (vereinfachtes Verfahren) vom 19.12.2007 (Beschluss Nr. 276/2007), Rechtskraft Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.7 am 18.04.2008
- Vorlage der Sanierungssatzung ANV586 "Auenstraße/Nordhäuser Straße" einschließlich der für das Verfahren relevanten Unterlagen gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO beim ThLVWA als zuständige Kommunalaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 27.02.2008
- Die Sanierungssatzung ANV586 wurde ausgefertigt am 08.04.2008 im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 am 18.04.2008 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die Sanierungssatzung gem. § 143 Abs. 1 und 4 BauGB in Kraft.
- BUGA 2021 – Wettbewerb „Nördliche Geraaue“ – Grundzüge der Wettbewerbsaufgabe, StR-Beschluss 0345/15 vom 08.07.2015
- Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Auenstraße / Nordhäuser Straße“ – Bestätigung des Entwurfs, Freigabe zur Bürger- und Trägerbeteiligung, Beschluss 0345/15 vom 08.07.2015
- Satzung über die 1. Änderung des Sanierungsgebietes "Auenstraße / Nordhäuser Straße ANV586" vom 03.03.2016 im vereinfachten Verfahren (Beschluss-Nr.: 2147/15 veröffentlicht am 27.05.2016) öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 07.05.2016
- Bebauungsplan Albrechtstraße - Bergstraße (ANV 644) – Rechtskraft, Beschluss-Nr.: 2196/15 vom 07.09.2016, veröffentlicht am 11.11.2016
- Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung ANV586 "Sanierungsgebiet Auenstraße / Nordhäuser Straße,, (TAS008), Verlängerung der Sanierungssatzung ANV586 im Teilbereich 2 Beschluss DS 1044/25 vom 17.09.2025

Sachverhalt

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

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

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

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

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

So auch mit der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ANV586

"Auenstraße / Nordhäuser Straße" (vereinfachtes Verfahren) vom 19.12.2007 (Beschluss Nr. 276/2007), Rechtskraft Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.7 am 18.04.2008.

Das Baugesetzbuch sieht im § 162 BauGB vor, dass die Sanierungssatzung (bzw. Teile des Sanierungsgebietes) aufzuheben ist, wenn durch die Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Hierbei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

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

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

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

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

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Sanierungssatzung für alle Bereiche des Sanierungsgebietes aufgehoben werden kann. Der unter Denkmalschutz stehende "Verkehrsberuhigte Bereich" der Auenstraße einschließlich angrenzender Waldemarstraße weist weiterhin erhebliche Defizite auf.

Da jedoch derzeit weder im Dezernat 04 noch im Dezernat 06 ausreichend personelle als auch finanzielle Kapazitäten vorhanden sind, die eine Verbesserung des Zustandes und damit die Neugestaltung dieses Bereiches bis 2030 umsetzen könnten, wird nun das gesamte Sanierungsgebiet aufgehoben.

Damit wird auch der drängenden Aufforderung des Fördermittelgebers, dem Thüringer Landesverwaltungsamt und dem Thüringer Ministerium für Digitalisierung und Infrastruktur nach Entlassung und Abrechnung von Sanierungsgebieten Rechnung getragen. Nur unter dieser Prämisse wird die Aufnahme neuer Sanierungsgebiete (z. B. Bahnhallenquartier) in die Städtebauförderprogramme des Bundes und des Freistaates möglich sein.

Für den verkehrsberuhigten Bereich bemüht sich die Verwaltung im Rahmen von anderen Förderprogrammen eine Neugestaltung doch noch realisieren zu können.

