

SANIERUNGSGEBIET "BRÜHL" SA BRV 468

BERICHT

Ausfertigung:

M. Ruge

M. Ruge
Oberbürgermeister



Erfurt, den 23.7.99

STADTPLANUNGSAMT ERFURT
ERFURT, DEN 23.04.99

1. DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ANWENDUNG DES SANIERUNGSRECHTES

Grundsätze:

Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes ist an bestimmte in § 136 Abs. 1 BauGB formulierte Anwendungsvoraussetzungen gebunden.

Liegen die Anwendungsvoraussetzungen vor, ergibt sich im Gegenzug ein grundsätzlicher Anwendungszwang ohne Ermessen für die Gemeinde.

D.h. die Gemeinde hat unter diesen Umständen ein Sanierungsgebiet förmlich festzusetzen.

(siehe Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §136 Rn 5 u. 17, §142 Rn. 2)

Anwendungsvoraussetzungen:

- Städtebauliche Mißstände bestehen bzw. sind im Entstehen begriffen
- Ein öffentliches Interesse an der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht

1.1. STÄDTEBAULICHE MIßSTÄNDE

Grundsätze:

Städtebauliche Mißstände müssen tatsächlich bestehen bzw. offensichtlich im Entstehen begriffen sein.

(siehe Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §136 Rn 28)

Es werden dabei zwei Grundtypen von Mißständen unterschieden :

- sogenannte Substanzschwächen (i.S. § 136 Abs.2 Nr.1 BauGB)
- sogenannte Funktionsschwächen (i.S. § 136 Abs.2 Nr.2 BauGB)

1.1.1. SUBSTANZSCHWÄCHEN

(i.S. § 136 Abs.2 Nr.1 BauGB)

DIE BAULICHE BESCHAFFENHEIT VON GEBÄUDEN

(§ 136 Abs.3 Nr.1 b) BauGB):

Im Brühl befindet sich sanierungsbedürftige erhaltenswerte Bausubstanz

(zB.:

Industriebauten als Zeugen der mehr als hundertjährigen gewerblichen Nutzung des Brühls,

der Kasernenkomplex an der Rudolfstraße und

der Kanonenschuppen an der Petersstraße als Zeugen der militärischen Nutzung,

das Gebäude der ehemalige Mittelmühle als Zeuge der vorindustriellen Nutzung des Brühls)

DIE NUTZUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN FLÄCHEN NACH ART, MAß UND ZUSTAND

(§ 136 Abs.3 Nr.1 e) BauGB):

Große Teile des Brühls sind ungenutzt. Erhaltenswürdige Bausubstanz steht leer.

Damit besteht eine Brache in unmittelbarer Nähe zu Domberg und Petersberg, die den stadtstrukturellen Zusammenhang zwischen der Bebauung westlich der Rudolfstraße, der Brühler Vorstadt, der Altstadt und dem Petersberg auflöst.

Dadurch gerät der Wohnbereich zwischen Heinrichstraße und Rudolfstraße in eine Insellage und die Brühler Straße in eine Randlage.

Wichtige angrenzende Stadträume sind durch fehlende Raumbildung im Brühl beeinträchtigt.

(zB.:

Benaryplatz, Gothaer Platz, Mainzerhofplatz)

DIE EINWIRKUNGEN, DIE VON GRUNDSTÜCKEN AUSGEHEN

(§ 136 Abs.3 Nr.1 f) BauGB):

Die Böden sind teilweise noch mit umweltgefährdenden Stoffen im Ergebnis der gewerblichen Nutzung belastet.

Zum Umfang und zur Lokalisierung der Bodenverunreinigungen liegen gutachterliche Aussagen vor.

(siehe Gutachten der LUT Jena GmbH vom 22.11.93, 30.07.96, 27.03.97 und von Geoconsult vom 16.12.98)

DIE VORHANDENE ERSCHLIESSUNG

(§ 136 Abs.3 Nr.1 g) BauGB):

Im Bereich des Gothaer Platzes besteht eine hohe Verkehrsbelastung, die sich auch im Rahmen der strukturellen Veränderungen im Verkehrssystem nur unwesentlich reduzieren wird.

Die bestehende Zäsurwirkung der Verkehrsflächen wird jedoch durch deren derzeitige Gestaltung verstärkt.

(zB.:

Lage und Ausbildung des Gleiskörpers der Straßenbahn im Bereich des Gothaer Platzes)

1.1.2. FUNKTIONSSCHWÄCHEN IM BRÜHL

(i.S. § 136 Abs.2 Nr.2 BauGB)

FLIEßENDER UND RUHENDER VERKEHR

(§ 136 Abs.3 Nr.2 a) BauGB):

Die notwendige Einbindung und Vernetzung des Brühls mit den angrenzenden Stadtteilen ist z.Z. noch nicht gegeben.

DIE WIRTSCHAFTLICHE SITUATION UND ENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT DES GEBIETS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG SEINER VERSORGENGSFUNKTION IM VERFLECHTUNGSBEREICH

(§ 136 Abs.3 Nr.2 b) BauGB):

Die Entwicklung des Gebietes ist durch die Altlastensanierungsaufwendungen und den Erschließungsaufwand auf Nutzungen mit hoher Wertschöpfung angewiesen.

Entsprechend einer gutachterlichen Untersuchung stellt die ursprünglich angestrebte Ansiedlung zentrumsrelevanter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Beeinträchtigung des bestehenden Geschäftszentrums dar.

(siehe Gutachten: Junker und Kruse, "Stadtverträgliche Dimensionierung und Branchengliederung eines Fachmarktzentrums im Brühl", 1997)

Aufgrund seiner Lage ist das Gebiet für die Wahrnehmung von Nahversorgungsaufgaben auch für das Umfeld prädestiniert.

Dieser Versorgungsfunktion wird der Bereich noch nicht gerecht.

DIE AUSSTATTUNG DES GEBIETES MIT GRÜNFLÄCHEN

(§ 136 Abs.3 Nr.2 c) BauGB):

Das Brühl besitzt aufgrund seiner gewerblichen Nutzung nur eine geringe Grünausstattung und trennt z.Z. die angrenzenden Grünzüge (Brühler Garten, Petersberg, Benaryplatz, EGA)

Der Bergstrom ist teilweise noch verrohrt geführt.

DIE AUSSTATTUNG MIT ANLAGEN DES GEMEINBEDARFS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER KULTURELLEN AUFGABEN DIESES GEBIETES IM VERFLECHTUNGSBEREICH

(§ 136 Abs.3 Nr.2 c) BauGB):

Die Standortentscheidung, mit dem Theaterneubau, eine oberzentrale Funktion im Brühl einzuordnen, erzeugt hohe Anforderungen an Nutzung und Gestaltung des Umfeldes und die Einbindung des Brühls in den Stadtkörper.

Anforderungen, denen die derzeitige Situation nicht gerecht wird.

Im Brühl liegen damit städtebauliche Mißstände i.S. des Gesetzes vor.

Eine Umnutzung von Flächen aus Gründen einer städtebaulichen Umstrukturierung wie z.B. die Aufbereitung brachliegender Gewerbeflächen wird in der Kommentierung als Sanierungsaufgabe anerkannt.

(siehe Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §136 Rn 29, 37 u. 57)

1.2. DAS ÖFFENTLICHE INTERESSE AN EINER EINHEITLICHEN VORBEREITUNG UND ZÜGIGEN DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Das Brühl befindet sich in Randlage zur Altstadt und in sensibler Nähe zu den identitätsprägenden Bereichen Domberg und Petersberg.

Die Fläche besitzt Austrahlung in die stadtstrukturell kleinteiligen Bereiche der Brühler Vorstadt.

Die Fläche ist ein notwendiges Bindeglied für die strukturelle Anbindung der westlich und nordwestlich angrenzenden Bereiche an die Altstadt.

Eine Beibehaltung des derzeitigen Zustandes führt zu erheblichen Beeinträchtigungen im angrenzenden förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadt" zu einer Abwertung der gründerzeitlichen Strukturen westlich der Rudolfstraße und läßt die Anstrengungen im Umfeld des Bundesarbeitsgerichtes zur Schaffung einer dieser Nutzung angemessenen Standortqualität ins Leere laufen.

Die Erreichung der für die Altstadt formulierten Sanierungsziele im Bereich der Brühler Vorstadt und der Altstadt insgesamt erfordern die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts im Brühl.

An einer Beschleunigung einer stadtverträglichen Umnutzung des Brühls besteht somit ein hohes öffentliches Interesse.

Die Beseitigung bzw. Minderung der diagnostizierten städtebaulichen Mißstände erfordert bei Zugrundelegung stadtverträglicher Zielstellungen unrentierliche Maßnahmen.

Eine kurz- oder mittelfristige Umsetzung der über das Allgemeine Städtebaurecht lediglich sicherbaren Entwicklungsziele ist nur über das Besondere Städtebaurecht und dem damit verbundenen Einsatz von Fördermitteln möglich.

Eine zügige Durchführung i. S. von § 136 Abs.1 BauGB setzt somit die Anwendung des Sanierungsrechtes voraus.

Für die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes reicht bereits die Tatsache einer zu erwartenden Erleichterung der Durchführung aus.

(Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §142 Rn 1)

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Sanierungsrecht sind im Brühl gegeben.

2. WAHL DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Grundsätze:

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches ist so zu wählen, daß eine Sanierung zweckmäßig durchführbar ist.

(Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §142 Rn 4)

Sind die städtebaulichen Probleme nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese Zusammenhänge immer die Einbeziehung von Flächen.

Dabei ist die Einbeziehung von Flächen, auf denen keine Mißstände vorliegen bzw. auf denen keine Veränderungen vorgesehen sind zulässig.

(Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §142 Rn 5 u. 6)

Der gewählte Geltungsbereich umfaßt ein Gebiet, das sich durch vielfältige unauflösbare stadträumliche und funktionelle Verflechtungen auszeichnet.

Im subjektiven Stadtbild wird der Bereich als eine Einheit wahrgenommen.

Mißstände strahlen auf die einbezogenen Grundstücke insgesamt aus; Aufwertungen durch den Einsatz von Fördermitteln kommen dem Gesamtgebiet zu Gute.

An der Abrenzung des Sanierungsgebietes "Altstadt" ist die ursprüngliche Überlegung der Stadt Erfurt, das Brühl in dieses Sanierungsgebiet zu integrieren noch ablesbar.

Die Entscheidung der Herauslösung dieser Fläche hat sich in der Praxis als Fehlentscheidung erwiesen und bedarf jetzt einer Korrektur.

Unter rechtlichen Gesichtspunkten ist die Einbeziehung der vorgesehenen Fläche aufgrund ihres städtebaulichen Zusammenhanges gerechtfertigt.

Eine Beschränkung des Geltungsbereiches würde eine Einschränkung des bedarfsgerechten Fördermitteleinsatzes im Interesse der Erreichung der Sanierungsziele darstellen.

3. WAHL DES SACHLICHEN GELTUNGSBEREICHES

3.1. WAHL DES VERFAHRENS

Grundsätze:

Die Wahl des Sanierungsverfahrens (herkömmliches Verfahren oder vereinfachtes Verfahren) ist eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum.

Abhängig von der Beantwortung der Frage, ob die Anwendung der jeweiligen Vorschrift für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist bzw. eine Nichtanwendung die Sanierung erschweren würde, **müssen** die Vorschriften zur Anwendung kommen oder **dürfen nicht** angewendet werden.

Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §142 Rn 23

Das vereinfachte Sanierungsverfahren zeichnet sich gegenüber dem herkömmlichen Verfahren durch Verzicht auf die Anwendung der §§152 ff BauGB aus.

Zweck dieser Vorschriften ist es, Erschwernisse aus unkontrollierten Bodenwertsteigerungen für private Investitionen, Grunderwerbe der Gemeinde bzw. eine ggf. notwendige Umlegung auszuschließen und sanierungsbedingte Wersteigerungen zur Finanzierung heranzuziehen.

Im Brühl werden Bodenwertsteigerungen weitgehend auf Werterhöhungen zurückzuführen sein, die durch den Eigentümer i.S. von § 153 Abs. 1 BauGB zulässigerweise selbst bewirkt wurden und damit nicht sanierungsbedingt sind.

Auf die Anwendung des herkömmlichen Verfahrens unter Anwendung der §§ 152 ff BauGB wird deshalb verzichtet.

3.2. ENTSCHEIDUNG ÜBER VERZICHT AUF ANWENDUNG DER GENEHMIGUNGSVORBEHALTE NACH § 144 BAUGB

Grundsätze:

Die Entscheidung der Gemeinde über Ausschluß oder Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 BauGB (sog. Veränderungssperre) bzw nach § 144 Abs.2 BauGB (sog. Verfügungssperre) im Rahmen des gewählten vereinfachten Verfahrens setzt keine Erforderlichkeitsprüfung voraus, da grundsätzlich deren Anwendung aus der Besonderheit der Sanierung bejaht werden kann.

Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §142 Rn 28

Die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB (Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben und Maßnahmen i.S. von § 14 BauGB, Teilungen, bestimmte Miet- und Pachtverhältnisse) wird dabei als in der Regel bestehendes Mindestfordernis herausgestellt.

Begründet wird dies u.a. mit der zeitlichen Befristung der Planungssicherungsinstrumente des Allgemeinen Städtebaurechts (§ 14 ff BauGB).

Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB Vorb. §§136-171 Rn 76

Die für das Brühl als Satzung nach § 14 BauGB beschlossene Veränderungssperre (Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Brühl" Beschluß Nr. 193/91) ist ausgelaufen.

Eine entschädigungslose Sicherung von Planungszielen von Bebauungsplänen ist über das allgemeine Städtebaurecht während der Aufstellung somit nicht mehr gewährleistet.

Auf die Erhaltung von Gebäuden kann desweiteren über Bebauungspläne nicht Einfluß genommen werden.

Die Umsetzung der Sanierungsziele erfordert damit eine Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB.

Die Anwendung von § 144 Abs.1 BauGB wird deshalb nicht ausgeschlossen.

Die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 Nr.2 BauGB (für bestimmte Miet- und Pachtverhältnisse) ist für die Umsetzung der Sanierungsziele nur für wenige noch nicht sanierte und entsprechend den Sanierungszielen genutzte bzw. zum Abriß vorgesehene Bestandsgebäude erforderlich.

Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für die Teile des Sanierungsgebietes, für die ein Erfordernis der Anwendung von § 144 Abs. 1 Nr.2 BauGB nicht besteht, diese Genehmigung allgemein erteilt.

Die steuernde Einflußnahme auf Grundstücksverkehrsvorgänge, die Bestellung von belastenden Rechten und diesbezügliche schuldenrechtlichen Verträge etc. nach § 144 Abs. 2 BauGB ist für die Umsetzung der Sanierungsziele im Brühl nicht erforderlich.

Die Anwendung von § 144 Abs. 2 BauGB wird deshalb ausgeschlossen.
Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt somit nach § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Entsprechend dem Sanierungsfortschritt auf einzelnen Grundstücken wird die Stadt entsprechend § 163 Abs.1 BauGB auf Antrag die Sanierung für einzelne Grundstücke als abgeschlossen erklären.

Mit einer solchen Erklärung erlischt die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt.

4. ALLGEMEINE ZIELE DER SANIERUNG

A

Für Teilbereiche wurden mit der Billigung von Bebauungsplanentwürfen durch den Stadtrat bereits Planungsziele definiert, die entsprechend auch als Sanierungsziele verfolgt werden sollen:

Bebauungsplanentwurf "Brühl-Nord" BRV 459

(gebilligt durch Stadtratsbeschluß Nr.233/98 vom 23.09.98)

Bebauungsplanentwurf "Brühl-Mitte" BRV 460

(gebilligt durch Stadtratsbeschluß Nr. 094/98 vom 22.04.98)

Bebauungsplanentwurf "Brühl-Martinsgasse" BRV 478

(gebilligt durch Stadtratsbeschluß Nr. 133/98 vom 27.05.98)

Bebauungsplanentwurf "Brühl-Ost" EFM 181

Ausgenommen die dort getroffenen Festsetzungen zur uneingeschränkten Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel bzw. von Einkaufszentren

(gebilligt durch Stadtratsbeschluß Nr. 179/95 vom 30.08.95)

Die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erfolgten Vorwegbindungen für das Sanierungsverfahren entsprechen den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen und sind damit nicht zu beanstanden.

(Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB §136 Rn 24)

B

Darüber hinaus werden folgende allgemeine Sanierungsziele verfolgt:

Erhaltung bestehender Wohnnutzungen bzw.

Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur mit einem in den Detailplanungen zu konkretisierenden Wohnanteil

Erzeugung von Entwicklungsimpulsen durch Ansiedlung öffentlicher oder kultureller Einrichtungen von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung.(Theaterneubau, Justizzentrum etc.)

Zeitnahe Gewährleistung eines angemessenen Umfeldes für die oberzentrale Theaternutzung

Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten für die Nahversorgung des Gebietes und dessen Umfeldes

Großflächiger Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig, soweit dieser die Funktionsfähigkeit des Geschäftszentrums Altstadt nicht beeinträchtigt

Einbindung des Brühls in den Stadtkörper durch baustrukturelle und funktionelle Bezüge zum angrenzenden Umfeld und eine engmaschige Vernetzung über Straßen und Wege

Ausformung des Gothaer Platzes zu einem repräsentativen Gebietseingang

Sanierung und Nutzbarmachung erhaltenswerter Gebäude

Öffnung des Bergstromes und Vernetzung angrenzender Grünzüge durch Schaffung von Freiraumverbindungen zwischen dem Petersberg und dem Brühler Garten sowie zwischen dieser Nord-Süd Spange und der EGA bzw. dem Benaryplatz entlang des Bergstromes

Beseitigung von bestehenden erheblichen Bodenverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen.

5. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht handelt es sich um überschlägige Daten, die nach dem Stand der Planung fortgeschrieben werden.

Prognostizierte Dauer der Sanierungsmaßnahme 15 Jahre

Position	Gesamtkosten		Geplanter Fördermitteleinsatz	
	in Mill. DM		in Mill. DM	
Vorbereitung	2,0		2,0	
Städtebauliche Oberleitung, Beratung	1,0		1,0	
	1,0		1,0	
Ordnungsmaßnahmen	66,0		30	
Altlastenbeseitigung	9,0		0	
Erschließung	15,0		3,0	
Eingriff- /Ausgleichsmaßnahmen, Bergstromumgestaltung, sonstige Grün- und Freiflächen	25,0		10,0	
Abrisse	6,0		6,0	
Umzugskosten	1,5		1,5	
Grunderwerb	9,5		9,5	
Baumaßnahmen	100,0		10,0	
Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden	100,0		10,0	
Summe		168		42

6. EINSTELLUNG UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT DER SANIERUNGS- BETROFFENEN

Mit einer ortsüblich angekündigten öffentlichen Erörterungsveranstaltung am 19.04.99 fand eine Betroffenenbeteiligung entsprechend § 137 BauGB statt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung konnten die Bedenken bezüglich der Behinderung von Investitionen ausgeräumt werden.

Bedenken gegen das Anliegen, den Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, gegen den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich und die Sanierungsziele wurden nicht vorgebracht.

Die erzielte Akzeptanz ist eng gebunden an:

- den vorgesehenen Ausschluß der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften
- den vorgesehenen Ausschluß der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs.2 BauGB
- und die Vorwegerteilung der Genehmigung nach § 144 Abs.1 Nr.2 BauGB für den überwiegenden Teil des Sanierungsgebietes.

Diese Verfahrensvereinfachungen sind Gegenstand der Satzung.

(siehe Niederschrift zur Veranstaltung im Abwägungsvorschlag)

7. STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom 05.03.99 wurden die öffentlichen Aufgabenträger entsprechend § 139 Abs.2 BauGB beteiligt und aufgefordert bis zum 09.04.99 ihre Stellungnahme abzugeben.

Bedenken gegen das Anliegen, den Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, gegen den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich und die Sanierungsziele wurden nicht vorgebracht.

Die teilweise vorgebrachten Hinweise bezogen sich ausnahmslos auf nachfolgende Planungs- bzw. Vollzugsschritte.

(siehe Abwägungsvorschlag in der Anlage)

2.

Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungs- betroffenen

Mit einer ortsüblich angekündigten öffentlichen Erörterungsveranstaltung am 19.04.99 fand eine Betroffenenbeteiligung entsprechend § 137 BauGB statt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung konnten die Bedenken bezüglich der Behinderung von Investitionen ausgeräumt werden.

Bedenken gegen das Anliegen, den Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, gegen den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich und die Sanierungsziele wurden nicht vorgebracht.

Die erzielte Akzeptanz ist eng gebunden an:

- den vorgesehenen Ausschluß der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften
- den vorgesehenen Ausschluß der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs.2 BauGB
- und die Vorwegerteilung der Genehmigung nach § 144 Abs.1 Nr.2 BauGB für den überwiegenden Teil des Sanierungsgebietes.

Diese Verfahrensvereinfachungen sind Gegenstand der Satzung und vorgesehener Allgemeinverfügungen.