

Anlage 3 Kurzfassung

Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet FRANKFURTER STRASSE



WARTBURGSTADT
EISENACH



Kurzfassung zum Endbericht

Dezember 2005

Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk
99441 Mellingen, Kupferstraße 1, Tel. 036453/86533 / kinsky@helk.de
Projektbearbeiter: Ines Kinsky

Stadt Eisenach, Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaft
99817 Eisenach, Markt 22, Tel. 03691/670511
Abteilung Stadtentwicklung

Inhalt der Kurzfassung:

1. Vorbemerkung.....	2
2. Zusammenfassung der Analyseergebnisse	2
3. Sanierungsziele.....	5
4. Maßnahmen und Prioritäten	7
5. Empfehlung zur Verfahrenswahl	8
6. Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	8

1. Vorbemerkung

Im Ergebnis der Planung ist festzustellen, dass das Quartier Frankfurter Straße durch eine bewusste Aufwertung und die gezielte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung seine Bedeutung als intakter Baustein der Eisenacher Altstadt wiedererlangen kann. Die Bereiche Ehrensteig und Am Siechenberg können bereits jetzt als stabil bezeichnet werden. Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung sollen dazu beitragen, eine Gebietsentwicklung anzustoßen, die zum Ausgleich der gegenwärtig vorhandenen Funktions-, Stadtbild und Imageverluste führt. Die Qualität des Stadtbildes soll dabei die gesamtstädtische Bedeutung des Quartiers als angenehmer Wohnstandort, Stadtzugang und nicht zuletzt als Keimzelle des Sommergewinns widerspiegeln.

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Frankfurter Straße haben einen Planungszeitraum von insgesamt 10 Monaten in Anspruch genommen. Die Planungsinhalte wurden in enger Abstimmung mit den Ämtern der Stadtverwaltung und unter Mitwirkung der Planungsbetroffenen entwickelt.

Zur Beteiligung der Planungsbetroffenen wurden verschiedene Wege gewählt. Über eine Fragebogenaktion, die im Rahmen der Bestandserfassung durchgeführt wurde, konnten alle Haushalte ihre Probleme und Wünsche vortragen. Die Auswertung der Fragebögen hatte die ersten Planungsansätze bestätigt.

Dank der Mitarbeit eines Planungsbeirats, in dem 13 engagierte Bürger mitgearbeitet haben, konnten die Erfahrungen, Wünsche und Meinungen der Anwohner und Gewerbetreibenden in die Zwischenergebnisse der Planungsarbeit eingebracht werden. Die Beratungen des Planungsbeirats fanden im Vereinsraum der Sommergewinnsunft zu folgenden Themen statt:

- Ergebnisse der Bestandserfassung / am 02.06.2005
- Sanierungsziele und Maßnahmevorschläge des Städtebaulichen Rahmenplans / am 15.09.2005
- Diskussion des Gesamtkonzepts in Auswertung einer Lesefassung / 29.11.2005

In öffentlichen Einwohnerversammlungen wurde die breite Öffentlichkeit über die Zwischenergebnisse informiert. Bürgerversammlungen fanden am 21.04.2005 und am 26.10.2005 im Rautenkrantz statt.

2. Zusammenfassung der Analyseergebnisse

Die städtebauliche Analyse hat für das Gebiet Frankfurter Straße funktionale und gestalterische Defizite aufgezeigt. Städtebauliche Mängel, die eine Durchführung der Sanierung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches begründen, sind damit vorhanden.

■ Bevölkerungsstruktur

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Gebiet Frankfurter Straße ist mit der Struktur im Sanierungsgebiet Katharinenstraße vergleichbar. Deutlich erkennbar ist eine Tendenz der Überalterung, die zu großen Teilen auch mit dem Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Thüringen zu erklären ist und im Gebiet Frankfurter Straße mit einem leichten Bevölkerungsrückgang einhergeht.

Die Anwohnerbefragung hat gezeigt, dass der überwiegende Teil der Bewohner gern im Gebiet lebt. Damit das auch zukünftig so bleibt, muss das Wohnumfeld deutlich aufgewertet werden. Hierbei sind die Ansprüche der verschiedenen Altersgruppen zu beachten. Um einen Anreiz für den Zuzug jüngerer Jahrgänge zu schaffen, muss das Quartier auch für Familien mit Kindern attraktiver werden. Dazu kann unter anderem die Installation eines von den Anwohnern gewünschten Spielplatzes beitragen. Ein solcher Spielplatz kann sowohl von Eltern mit Kindern als auch von Großeltern mit Enkelkindern genutzt werden.

Im Städtebaulichen Rahmenplan wird ein geeigneter Standort für einen Spielplatz vorgeschlagen.

■ Bausubstanz

Leerstand und im Bestand gefährdete Bausubstanz konzentriert sich insbesondere in der Frankfurter Straße. Die historische Baustruktur, deren prägendes Merkmal geschlossene Raumkanten sind, ist in Teilen der Frankfurter Straße bereits nicht mehr erkennbar. Das Gebiet Frankfurter Straße gehört nicht zu den durch Erhaltungssatzung geschützten Stadtbereichen. Die Forderung nach einem Erhalt von stark geschädigten Gebäuden ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung muss nach Möglichkeiten gesucht werden, wie die Eigentümer bei den dringend erforderlichen Abbruchvorhaben unterstützt werden können. Der städtebauliche Rahmenplan definiert einen Teilbereich der Frankfurter Straße als Neuordnungsbereich, in dem aufgrund eines umfassend erforderlichen Gebäudeabbruchs die Einordnung von Ergänzungsfunktionen und die Optimierung von Grundstückszuschnitten möglich ist.

Bei 59% der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet ist Sanierungsbedarf erkennbar. Investitionen sind insbesondere zur Instandsetzung von Fassaden, Fenstern und Dächern erforderlich. Im gesamten Gebiet ist das Engagement der Eigentümer zur Erhaltung ihrer Gebäude an bereits erfolgten Sanierungsarbeiten ablesbar. Die Grundstücke befinden sich, abgesehen von wenigen Ausnahmen in privatem Eigentum. Die Eigentümer werden auch zukünftig entsprechend ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten notwendige Instandhaltungsarbeiten durchführen. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass die Bereitschaft zu privaten Investitionen durch eine Sanierung der öffentlichen Straßenräume deutlich steigt.

Mit der bereits erfolgten Sanierung und Teilsanierung der Gebäude ist im Untersuchungsgebiet eine große gestalterische Vielfalt entstanden. Objekte, die noch ihre historische Fassade bewahrt haben, bilden die Ausnahme. Trotzdem ist in Abschnitten erkennbar, wann die Bebauung in den einzelnen Straßenzügen entstanden ist. Aufgrund der bereits bestehenden Vielfalt kann eine Forderung nach einheitlicher Gestaltung im Gebiet, die über eine Gestaltungssatzung gesichert werden könnte, nicht mehr begründet werden.

Der städtebauliche Rahmenplan macht auf wertvolle Details und typische Gestaltungsmerkmale aufmerksam und gibt Empfehlungen zur Ausführung von Sanierungs- oder Neubauvorhaben. Im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung können private Bauherren eine kostenlose Beratung zu Fragen der Gestaltung in Anspruch nehmen. Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet können die Eigentümer steuerrechtliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen.

Ladengeschäfte und Kleingewerbe gehen zusehends als Teil der charakteristischen Nutzungsstruktur im Gebiet verloren. Bestehende Nutzungskonflikte (Schrotthandel) beeinträchtigen die Wohnqualität und bedürfen einer Klärung. Im Flächennutzungskonzept des städtebaulichen Rahmenplans wird die zukünftige Art der Bodennutzung, die Gegenstand der Flächennutzungsplanung der Stadt Eisenach sein wird, vorgeklärt. Für das Gebiet Frankfurter Straße wird ein Erhalt der gebietstypischen Nutzungsmischung von Wohnen und anderen Nutzungen angestrebt.

Das St. Clemens Hospital ist das einzige Kulturdenkmal im Gebiet Frankfurter Straße. Es befindet sich am Ortseingang und prägt damit das Erscheinungsbild des Stadtzugangs. Aufgrund der noch nicht abschließend gefundenen Nutzung wurden die begonnenen Sanierungsarbeiten nicht weitergeführt. Für das Objekt muss dringend eine dem Wert des Baudenkmals angemessene Funktion gefunden werden. Das bis ins 15. Jahrhundert nachzuweisende Hospitalgebäude ist das älteste Bauwerk im Gebiet Frankfurter Straße und hat damit auch Bedeutung in der Denkmallandschaft der Stadt Eisenach.

Hoffflächen und rückwärtige Grundstücksteile sind teilweise mit Nebengebäuden überbaut, die heute nicht mehr benötigt werden. Vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, beeinträchtigt die ungeordnete „Schuppenwirtschaft“ das Stadtbild. Insbesondere im Verlauf des Roten Baches ist damit die Zugänglichkeit des Gewässers beeinträchtigt. Der städtebauliche Rahmenplan zeigt auf, dass Grundstücksteile, die von baufälligen oder untergenutzten Nebengebäuden freigemacht werden, an Aufenthaltsqualität gewinnen können. Insbesondere die Wohnqualität in der Frankfurter Straße kann hiervon profitieren. Im städtebaulichen Rahmenplan werden Empfehlungen zur Gestaltung privater Freiflächen gegeben.

Das Stadtbild wird durch den erkennbaren Sanierungsbedarf bei Gebäuden und insbesondere durch die Wirkung leer stehender Objekte beeinträchtigt. Mit bereits realisierten Gebäudeabbrüchen haben sich nachhaltige Störungen der Raumkanten ergeben, da eine nachfolgende Freiflächengestaltung in den meisten Fällen versäumt wurde. Neben Fehlstellen in der geschlossenen Bebauung stören unbefriedigende Giebelansichten das Stadtbild.

Der Ersatz fehlender Raumkanten wird im Zusammenhang mit einer Nachnutzung der nach Gebäudeabbruch verbliebenen Grundstücke untersucht. Die störende Wirkung von Giebelansichten und fehlenden Raumkanten kann unter anderem durch raumwirksame Grünstrukturen, die mit anderen Freiraumfunktionen unterlagert sein können, abgemindert werden.

Der Städtebauliche Rahmenplan zeigt Möglichkeiten zur Wiederherstellung bzw. Reparatur von Raumkanten auf und unterbreitet Vorschläge zur Aktivierung von Grundstücksbrachen.

■ Freiraum

Beeinträchtigungen der Wohnqualität, die sich durch die hohe Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße ergeben, können unter Bezugnahme auf das gesamtstädtische Verkehrskonzept nicht durch eine geänderte Verkehrsführung beseitigt werden. Neben Staub und Lärm wirkt verkehrswidriges Verhalten der Verkehrsteilnehmer, insbesondere das Überschreiten von Geschwindigkeitsbegrenzungen, störend. Von der Frankfurter Straße geht eine deutlich wahrnehmbare Barrierewirkung aus.

Zur generell starken Verkehrsbelastung kommen im Kreuzungsbereich mit der Kasseler Straße häufige Stauungen hinzu. Die Planungen des Straßenbauamtes sehen einen Umbau des Kreuzungsbereichs durch Einrichtung eines Kreisverkehrs vor.

Der Städtebauliche Rahmenplan stellt Möglichkeiten zur Abminderung der verkehrsbedingten Immissionen dar. Besonderer Wert wird auf die Forderung zum Erhalt der straßenbegrenzenden Bebauung gelegt. Die Lärmbelastung ist nachweislich in hinteren Grundstücksteilen oder in Bereichen, die sich hinter einer geschlossenen Raumkante befinden, deutlich geringer als am Fahrbahnrand. Eine Neuordnung der Wohnungsgrundrisse oder die Intensivierung der Nutzung von Wohngärten kann zur Aufwertung der Wohnqualität in der Frankfurter Straße beitragen.

Der Rote Bach durchfließt das Untersuchungsgebiet und stellt in Teilbereichen ein reizvolles Gestaltungspotential der privaten Freiflächen zwischen Frankfurter Straße und Bahndamm dar. Gleichzeitig ist die bei entsprechender Wetterlage bestehende Hochwassergefahr ein Mangel in der Wohnqualität des Gebietes. Der Rote Bach liegt im Verantwortungsbereich der Stadt. Durch Überbauungen der privaten Grundstücke ist die Zugänglichkeit des Bachlaufs nicht durchgängig gewährleistet.

Der Städtebauliche Rahmenplan nennt drei Handlungsansätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz: Rückhaltebecken am Oberlauf des Roten Baches, Stauraumkanal Frankfurter Straße und ständige Kontrolle und Instandhaltung.

Der stadtauswärts gelegene Gebietszugang, der gleichzeitig den Stadteingang definiert, ist durch eine unklare städtebauliche Situation geprägt. Für den Bereich des Stadtzugangs mit dem Ausflugslokal Waldschlösschen wird im Städtebaulichen Rahmenplan ein Gestaltungsvorschlag unterbreitet. Hierbei wurden öffentliche Parkplätze und eine Informationstafel für ortsfremde Besucher eingeordnet.

Für den Ehrensteig besteht aus stadtgestalterischer und funktionaler Sicht Sanierungsbedarf. Das Gestaltungskonzept für den öffentlichen Straßenraum zielt auf eine Verkehrsberuhigung ab und berücksichtigt die Bedeutung des Ehrensteigs zur Erschließung der anliegenden Nutzungen, aber auch als Keimzelle und Veranstaltungsort des Sommergewinns.

Die Straße Am Siechenberg bedarf eines grundhaften Ausbaus. Das Gestaltungskonzept bietet unter anderem eine Wendemöglichkeit an.

Der ruhende Verkehr wird im Gebiet zu einem großen Teil auf den privaten Grundstücken untergebracht. Im öffentlichen Straßenraum werden, abgesehen von der „Breiten Gasse“, keine geordneten Stellplätze angeboten. Eine Neuordnung des Parkraums muss den nicht auf den Grundstücken unterzubringenden ruhenden Verkehr der Anwohner und den Bedarf der im Gebiet ansässigen Ladengeschäfte und gewerblichen Nutzungen berücksichtigen.

Brachliegende Grundstücke verwahrlosen zusehends. Insbesondere, wenn es sich um Grundstücke ehemaliger Eckbebauungen handelt, wird die Fehlstelle in der Raumkante besonders deutlich wahrgenommen.

Für die ungenutzten Grundstücke im Gebiet unterbreitet der Städtebauliche Rahmenplan differenzierte Nachnutzungsvorschläge, die von bevorzugten Lückenschließungen bis zur Einordnung von Freiraumnutzungen reichen.

3. Sanierungsziele

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse waren die Grundlage zur Definition der folgenden Sanierungsziele.

Raumstruktur

- ⇒ Erhalt und partielle Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses mit seiner durch typische Straßen- und Platzräume geprägten, kleinteiligen Bebauungsstruktur
- ⇒ Beibehaltung der quartiertypischen Parzellenstruktur
- ⇒ Sicherung der stadtbildprägenden Raumkanten durch weitestgehenden Erhalt der raumbildenden Straßenrandbebauung
- ⇒ Stoppen der Tendenz des Bauens in zweiter Reihe / Lückenschließung zur Wiederherstellung der geschlossenen Straßenrandbebauung
- ⇒ Wiederherstellung und Ersatz fehlender Raumkanten durch Ersatzneubau oder die Einordnung raumbildender Freiraumelemente

Bebauung

- ⇒ Rückbau leer stehender, nachweislich akut substanzgefährdeter Gebäude und zeitnahe Folgenutzung des freigemachten Grundstücks
- ⇒ Konzentration der Hauptnutzung in den straßenraumbegrenzenden Haupthäusern
- ⇒ Aktivierung leer stehender oder mindergenutzter Gebäude, die Teil der stadtbildprägenden Raumkanten sind
- ⇒ Denkmalgerechte Sanierung des St. Clemens Hospitals / Langfristige Sicherung durch Finden einer angemessenen Nutzung
- ⇒ Ersatzloser Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich / Entkernung für eine nachfolgende Freiflächennutzung
- ⇒ Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude
- ⇒ Fortführen der Instandhaltung von Gebäuden unter weitgehender Beachtung wertvoller Details und quartiertypischer Gestaltungsmerkmale
- ⇒ Aufwertung von Brandgiebeln durch Anbauten, Fassadengestaltung oder -begrünung

Flächennutzung

- ⇒ Entwicklung des Gebiets im Nutzungsspektrum eines Besonderen Wohngebiets
- ⇒ Sicherung und Stabilisierung der Wohnnutzung
- ⇒ Erhalt und Stärkung von traditionell vorhandenen Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, die nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind
- ⇒ Erhalt und Ausbau der wohnungsnahen Infrastruktur im Gebiet und in angrenzenden Quartieren
- ⇒ Aktivierung von brachliegenden Grundstücken / Einordnung von Zwischennutzungen
- ⇒ Schaffung öffentlicher Grünflächen
- ⇒ Neuordnung von Nutzungen im oberen Teil der Frankfurter Straße (Teilbereich 1)

Verkehrsräume**Ehrensteig**

- ⇒ Nutzung als Anliegerstraße / Reduzierung des Durchgangsverkehrs / Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich
- ⇒ Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch kleinteilige Oberflächengestaltung / Aufwertung von Platzsituationen
- ⇒ Erhalt der privat gepflegten Vorgärten unter Regelung der Eigentums- und Nutzungsrechte
- ⇒ Gestaltung und Betonung der Querverbindungen zur Frankfurter Straße („Nachtigallgasse“ / „Breite Gasse“ / „Schmale Gasse“)

Am Siechenberg

- ⇒ Nutzung als Anliegerstraße / Herstellung der Erschließungsstraße durch grundhaften Ausbau

Frankfurter Straße

- ⇒ Nutzung als Hauptverkehrsstraße / Sanierung von Fahrbahn und Gehwegen / Abminderung der verkehrsbedingten Belastungen auf das erreichbare Mindestmaß
- ⇒ Hervorheben des Stadtzugangs am Anbindepunkt Ehrensteig durch Straßenraumgestaltung und Einordnung zusätzlicher Freiraumfunktionen
- ⇒ Umbau Kreuzungsbereich Frankfurter / Kasseler Straße

Ruhender Verkehr

- ⇒ Unterbringung Stellplätze für Anwohner und Anlieger vorrangig auf den Privatgrundstücken
- ⇒ Einordnung öffentlicher Stellplätze in den Straßenräumen Ehrensteig und Am Siechenberg
- ⇒ Ruhender Verkehr als Nach- oder Zwischennutzung für brachliegende Grundstücke / Gestaltung von Parkplätzen, Ersatz fehlender Raumkanten
- ⇒ Einordnung öffentlicher Stellplätze am Stadtzugang

Freiflächen / Roter Bach

- ⇒ Erhalt und Ausbau gärtnerisch genutzter privater Freiflächen (Wohn- und Erholungsgärten)
- ⇒ Schaffung öffentlicher Freiflächen am Ehrensteig zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- ⇒ Nach- oder Zwischennutzung brachliegender Grundstücke zur Wahrnehmung wichtiger Freiraumfunktionen (ruhender Verkehr, Spielplatz, Zuordnung zu privaten Gärten)
- ⇒ Vorbeugender Hochwasserschutz als Maßnahmenbündel
- ⇒ Verhindern weiterer Überbauungen des Bachlaufs in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Frankfurter Straße

4. Maßnahmen und Prioritäten

Einen großen Teil der im Gebiet erforderlichen Maßnahmen zur Gebäudesanierung, zum Gebäudeabbruch oder zur Freimachung von Grundstücken werden durch private Vorhabensträger umgesetzt werden müssen. Die Stadt kann im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung beratend zur Seite stehen und eventuelle Fördermöglichkeiten prüfen.

Oft ist die Frage der Umsetzung von Vorhaben an die Entscheidung Dritter, wie zum Beispiel der Versorgungsträger, gebunden. Die Entscheidung zur Sanierung der Bundesstraße, die den möglichen Zeitpunkt für den Einbau eines Stauraumkanals und sinnvoller Weise auch der Sanierung der Gehwege in der Frankfurter Straße bestimmt, liegt beim zuständigen Baulastträger.

Zur Sanierung der öffentlichen Straßen- und Platzräume werden in erheblichem Umfang städtische Eigenanteile erforderlich sein. Hierzu müssen die Vorhaben des Sanierungsgebiets Frankfurter Straße neben der Vielzahl wichtiger Maßnahmen in anderen Bereichen der Stadt in die Haushaltsplanung eingeordnet werden. Die Prioritätensetzung im Städtebaulichen Rahmenplan kann daher nur eine Empfehlung sein.

In der nachfolgenden Maßnahmenübersicht sind kommunale Vorhaben bzw. Vorhaben anderer öffentlicher Planungsträger aufgeführt:

Bodenordnung und Grunderwerb			
Einzelvorhaben	Priorität		Kosten in EUR
	I = kurzfristig	II = mittelfristig	
	III = langfristig		
Grundstücksteilung und partieller Verkauf der städtischen Flurstücke 3840, 3850, 3832/3,	I		Grunderwerb (städtische Einnahme) 5.000,-
Grundstückserwerb durch die Stadt - Flst. 3785 (Ehrensteig 66)	I		Grunderwerb 4.200,-
Herstellung und Änderung der öffentlichen Erschließungsanlagen			
Sanierung Ehrensteig (inbegriffen der Abschnitte Breite Gasse, Schmale Gasse und Gestaltung Stadtzugang)	I		850.000,-
Gehwege Frankfurter Straße (unter Verwendung des vorhandenen Materials)		II	350.000,-
Straßenausbau Am Siechenberg	I		380.000,-
Gestaltung öffentlicher Freiflächen			
Spielplatz		II	100.000,-
Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz			
Einzelvorhaben	Priorität		Kosten in EUR
	I = kurzfristig	II = mittelfristig	
	III = langfristig		
3 Rückhaltebecken am Oberlauf		II	127.000,- / 99.000,- / 99.000,-
Stauraumkanal in der Frankfurter Straße (mit Wiederherstellung Straßenoberfläche)		II	390.000,-
Ständige Kontrolle und Instandhaltung	I	II	2.000,- bis 3.000,- pro Jahr
	III		

5. Empfehlungen zur Verfahrenswahl

Als Voraussetzung für die Förderung von Einzelmaßnahmen ist ein Beschluss zur Abgrenzung als Sanierungsgebiet zu fassen.

Empfehlung:

- Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet
- Durchführung der Sanierung im Vereinfachten Verfahren, Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt BauGB)
- Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 (2) BauGB

Gründe, die für eine förmliche Festlegung als **Sanierungsgebiet** sprechen:

- Obwohl in einem Teil der Frankfurter Straße eine Neuordnung erforderlich ist, überwiegt im gesamten Gebiet die Forderung nach Wahrung des Gebietscharakters. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände sollen vorrangig durch Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen behoben werden. Der Leerstand bzw. die Mindernutzung einzelner Gebäude führt nicht zu erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, die ein „Wegbrechen“ des Quartiers befürchten lassen. Insbesondere der Ehrensteig und die Straße Am Siechenberg können als stabil bezeichnet werden. Neubauvorhaben im Quartier lassen positive Entwicklungsimpulse erkennen.
- Mit den Genehmigungspflichten, die sich aus der Anwendung des § 144 (1) BauGB ergeben, hat die Stadt die Möglichkeit, Einzelentscheidungen der Eigentümer im Sinn der angestrebten städtebaulichen Entwicklung zu beeinflussen.
- Die Eigentümer können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steuerrechtliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen.
- Die nach § 141 BauGB im Sanierungsverfahren geforderten Vorbereitenden Untersuchungen wurden durchgeführt.

Gründe, die für eine Durchführung der **Sanierung im vereinfachten Verfahren** sprechen:

- Eine tiefgreifende Änderung der Baustruktur, wie sie zum Beispiel mit der Nachnutzung großer zusammenhängender Flächenbrachen verbunden wäre, ist im Gebiet Frankfurter Straße nicht vorgesehen.
- Durch die Sanierung ist keine wesentliche Erhöhung der Grundstückspreise zu erwarten (Bei der Wahl des klassischen Verfahrens geht man davon aus, dass es zu Werterhöhungen kommt.)
- Bei der Sanierung nach vereinfachtem Verfahren werden die Anlieger an den Kosten der Straßensanierungen nach Kommunalen Abgabengesetz beteiligt. Die zeitnah zu erhebenden Straßenausbaubeiträge fließen wieder zurück in den städtischen Haushalt. (Im klassischen Verfahren werden keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Dafür sind Ausgleichsbeträge zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nach Abschluss der Gesamtmaßnahme zu zahlen.)
- Bei der städtebaulichen Umgestaltung des Gebiets sind keine besonderen bodenrechtlichen Probleme zu erwarten; eine Bodenordnung wird nur auf einen Teilbereich beschränkt, erforderlich sein.

2.5.3 Abgrenzung des Satzungsgebiets

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wird der Teil des Untersuchungsgebiets definiert, in dem Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel durchgeführt werden müssen. Die Grenzföhrung nimmt Bezug auf gegebene Flurstücksgrenzen. Daher wird der gärtnerisch genutzte Bereich am südlichen Rand der Frankfurter Straße, der nur einen Teil eines Flurstücks umfasst, nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Die Grenze des festzulegenden Sanierungsgebietes stimmt im Wesentlichen mit der Begrenzung des Untersuchungsgebiets überein. Am Ortsausgang der Frankfurter Straße sowie im oberen Bereich des Siechenberges erfolgt eine Anpassung an die Grenze der Klarstellungssatzung „Blaue Linie West“. Nach Nordosten schließt sich das Sanierungsgebiet Frankfurter Straße unmittelbar an das Sanierungsgebiet Katharinenstraße an.