

Titel der Drucksache:

Erhaltungssatzung EH014 "Magdeburger
Allee"; Satzungsbeschluss

Drucksache

1560/13

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.04.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	08.05.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	13.05.2014	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	21.05.2014	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Auf Grund des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) und § 172 Baugesetzbuch (BauGB), beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt die beigefügte Erhaltungssatzung (Anlagen 2.1 und 2.2) "Magdeburger Allee" EH014.

02

Die Begründung (Anlage 3) der Erhaltungssatzung „Magdeburger Allee“ EH014 wird gebilligt.

03

Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Erhaltungssatzung gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats orts-üblich bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet.

Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

14.04.2014, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" 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			
↓				
	2013	2014	2015	2016
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 - Übersichtsplan
- Anlage 2.1 - Satzungstext
- Anlage 2.2 - Satzungsplan
- Anlage 3 - Begründung zur Erhaltungssatzung
- Anlage 3.1 - Karten zur Bestandsaufnahme
- Anlage 3.2 - Fotodokumentation zur Bestandsaufnahme
- Anlage 3.3 - Bestandsaufnahme

Die Anlagen liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Die zunehmend positive wirtschaftliche Entwicklung und kontinuierliche Einwohnerzuwächse haben in den zurückliegenden Jahren maßgeblich dazu beigetragen, die Sanierungs- und Neubautätigkeit in immer mehr Stadtteilen Erfurts anzukurbeln. Die Magdeburger Allee ist aufgrund ihrer herausgehobenen städtebaulichen und funktionalen Bedeutung als wichtigste urban geprägte Geschäftsstraße außerhalb der Altstadt zudem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nebenzentrum ausgewiesen. Gemäß den unter Ziffer 4.7. dargestellten Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Erfurt sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten neben den zentralen Versorgungsbereichen der Altstadt nur noch im Nebenzentrum der Magdeburger Allee anzusiedeln.

Diese ganz bewusst eingeräumte besondere Entwicklungsperspektive entspricht der städtebau-

lichen Bedeutung und trägt dazu bei, das Nebenzentrum weiter zu stärken und zu festigen.

Dem scheint die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung mittlerweile zu folgen. Damit kommt eine wesentliche weitere Stärkung der Magdeburger Allee als Rückgrat des Erfurter Nordens in greifbare Nähe.

Das bedeutet aber auch, dass durch diese gewollte Dynamik der Veränderungsdruck auf den einzelnen Grundstücken erheblich zunehmen kann - und zugleich die Attraktivität der stark verkehrsbelasteten Straße als Wohnstandort nicht im gleichen Maß zunimmt. Dies ist grundsätzlich symptomatisch für aufstrebende Einkaufs- und Geschäftsstraßen außerhalb des Stadtkerns. Das bedeutet, dass die Gewinnerwartung für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss wesentlich zunimmt, während die erzielbaren Wohnungs- oder Büromieten in den Obergeschossen kaum zunehmen oder stagnieren. Das kann dazu führen, dass der Abbruch bestehender Wohn- und Geschäftshäuser zugunsten niedriggeschossiger Einzelhandelsimmobilien oder Parkplätze wirtschaftlich interessanter ist als deren Erhalt.

Die Stadt hat aufgrund der Planbedürftigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben zwar grundsätzlich die uneingeschränkte Planungshoheit über neue Bauvorhaben in dieser Größenordnung - nicht jedoch über den Erhalt der städtebaulichen Struktur im Altbestand oder Bauvorhaben unterhalb der Großschwelligkeitsgrenze.

Infolge mehrerer aktuell geplanter Bauvorhaben und auch schlechter Erfahrungen in den frühen 1990er Jahren (spekulativer Abbruch des Union-Kinos) scheint es daher inzwischen angeraten zu sein, die städtebauliche Eigenart der Magdeburger Allee hinsichtlich ihrer städtebaulichen Körnung (also der wahrnehmbaren Größe von Nutzungseinheiten), ihrer Nutzungsmischung, der fußläufigen Erlebarkeit und der Gestaltqualität mittels einer entsprechenden Erhaltungssatzung zu schützen.

Dabei soll es ausdrücklich nicht um den zwingenden Erhalt jedes einzelnen Gebäudes gehen - schon weil dies die Bausubstanz nicht durchgängig in Qualität, Bauweise und teilweise ihrer Erhaltbarkeit rechtfertigen würde und weil auch bewusst die Möglichkeit zu qualitätvollen, funktional höherwertigen Neubauten offen gelassen werden sollte. Es muss aber in jedem Fall verhindert werden, dass es infolge unter Umständen spekulativer Entwicklungen zu neuen dauerhaften Brachflächen kommt, die dann möglicherweise rentierlich als Parkplatz oder für Flachbauten zwischengenutzt werden, ohne dass entsprechend in neue Gebäude investiert wird. Auch sollte der Straßenraum nicht durch unmaßstäbliche Großvorhaben nachteilig verändert werden.

Mit der Erhaltungssatzung „Magdeburger Allee“ EH014 soll daher das allgemeine Erhaltungsziel **"Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt"** (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gesichert werden. Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die beidseitige straßenbegleitende Bebauung der Magdeburger Allee mit den dazu gehörigen Grundstücken.

Der Übersichtsplan (Anlage 1) dient der Information.

Der Stadtrat Erfurt hatte bereits am 26.11.2008 mit Beschluss Nr. 000459/08 den "Konzeptio-

nellen Stadtteilplan Ilversgehofen" als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bestätigt. Kernpunkt dieser städtebaulichen Rahmenplanung ist unter anderem das räumliche Leitbild, mit dem die Handlungsfelder und Schwerpunkträume für den Stadtteil Ilversgehofen definiert werden. Die räumlich relevanten Zielsetzungen für die Magdeburger Allee, sind im Konzeptionellen Stadtteilplans Ilversgehofen als "Konsolidierungsgebiet mit Priorität" vorgegeben. Konkret handelt es sich unter anderem um die Sicherung der Raumkanten.

Um bestehenden oder drohenden funktionalen und städtebaulichen Missstände entgegen zu steuern, ist das Instrument der Erhaltungssatzung geeignet und zielführend, um die o. g. Maßnahmen umzusetzen. Hierfür wurde eine umfangreiche Analyse der städtebaulichen Situation und der Nutzungsstruktur durchgeführt (Anlage 4).

Nachstehend sind nochmal stichpunktartig die wichtigsten Zielstellungen der Erhaltungssatzung benannt:

- Schutz der *städtebaulichen Eigenart* und Gestalt der Magdeburger Allee
- Erhalt des Ortsbildes
- Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur von Wohnen, Handel, Gewerbe und sozialen Nutzungen durch Verhinderung von Umnutzung
- Verhinderung jahrelang wirksamer Missstände durch neue Baulücken und Perforationen
- Behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart durch qualifizierte neue Vorhaben.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und demographische Controlling ist somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt nicht gesondert.