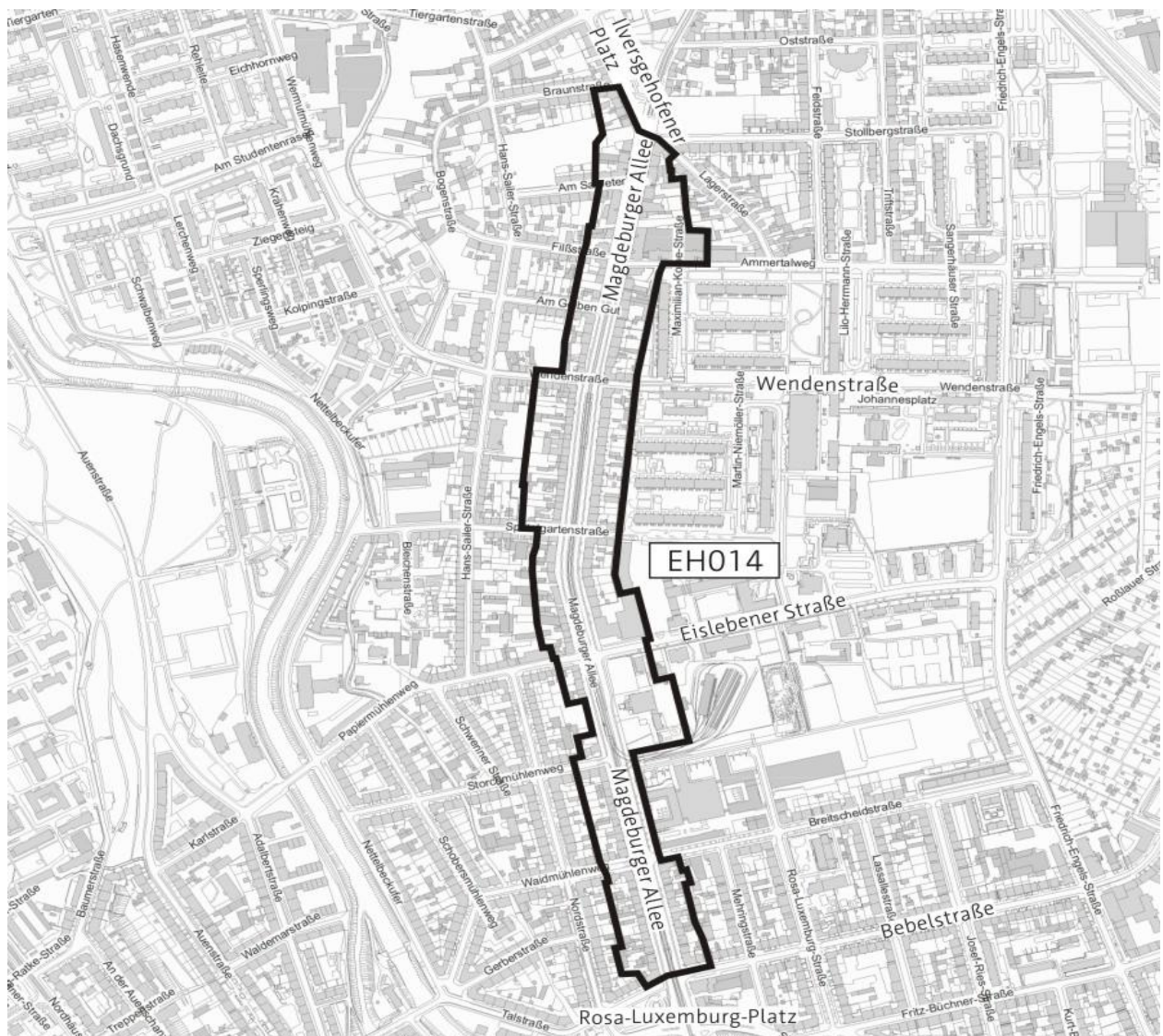


Erhaltungssatzung EH014 "Magdeburger Allee"

Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

23.12.2013

Inhaltsverzeichnis

- 1 **Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung**
2. **Ziele der Erhaltungssatzung**
3. **Städtebauliche Eigenart und Gestalt**
 - 3.1. **Städtebau und Nutzungsstruktur**
 - 3.2. **Wohnen und Bevölkerung**
 - 3.3. **Arbeiten und Einkaufen**
 - 3.4. **Soziokulturelle Infrastruktur**
 - 3.5. **Öffentlicher Raum, Verkehrs- und Grünflächen**
4. **Prüfschema:**

Anlagen

- Karten zur Bestandsaufnahme
- Fotodokumentation zur Bestandsaufnahme
- Bestandsaufnahme

1. Anlass und Erfordernis der Erhaltungssatzung

Der Stadtrat Erfurt hat am 26.11.2008 mit Beschluss Nr. 000459/08 den "Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen" bestätigt. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Konzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB.

Kernpunkt dieser städtebaulichen Rahmenplanung ist unter anderem das räumliche Leitbild, mit dem die Handlungsfelder und Schwerpunkträume für den Stadtteil Ilversgehofen definiert werden. Ein weiterer Handlungsschwerpunkt leitet sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt ab, in dem die Magdeburger Allee als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Erfurt definiert wurde.

Die räumlich relevanten Zielsetzungen für die Magdeburger Allee, sind im Konzeptionellen Stadtteilplans Ilversgehofen als "Konsolidierungsgebiet mit Priorität" vorgegeben. Konkret handelt es sich um die Sicherung der Raumkanten und der Einzelgebäude. Die vorliegende Erhaltungssatzung ist damit ein Instrument zur Umsetzung der Ziele der informellen Planung KSP Ilversgehofen.

Um von einer Einzelfallbetrachtung wegzukommen ist daher eine Gesamtbetrachtung der Magdeburger Allee erforderlich, für die verschiedene, zu beachtende Parameter im Rahmen einer städtebaulichen Erhaltungsmaßnahme gem. § 172 BauGB definiert wurden.

Mit der Erhaltungssatzung „Magdeburger Allee“ EH014 soll 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.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Bebauungszusammenhänge in der Magdeburger Allee rückgebaut und damit immer noch vorhandene Brüche erzeugt (Bsp. Unionkino - Fläche). Aktuell gab es in letzter Zeit Anfragen zur Umgestaltung von Gebäudeensembles entlang der straßenseitigen Bebauung.

Um drohenden funktionalen und städtebaulichen Missstände entgegenzusteuern, ist das Instrument der Erhaltungssatzung geeignet und zielführend, um die o. g. Maßnahmen umzusetzen.

Hierfür wurde in den Monaten Juni bis August 2013 eine umfangreiche Analyse der städtebaulichen Situation und der Nutzungsstruktur durchgeführt (siehe Anlagen zur Begründung).

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist im Wesentlichen an den zentralen Versorgungsbereich angelehnt, nur in Teilbereichen wurden Grundstücke ausgeschlossen, für die Bebauungspläne aufgestellt wurden (z.B. Betriebsitz der Stadtwerke Erfurt).

2. Ziele der Erhaltungssatzung

Nachstehend sind die Zielstellungen der Erhaltungssatzung benannt:

- Schutz der städtebaulichen Eigenart und Gestalt
- 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
- Erhalt der städtebaulichen Eigenart durch behutsame Weiterentwicklung qualifizierter neuer Vorhaben.

3. Städtebauliche Eigenart und Gestalt

3.1. Städtebau und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird zum einen durch die bauliche Struktur und zum anderen durch eine typische Nutzungsmischung geprägt.

Die städtebauliche Struktur ist hierbei durch gleichartige Grundstücksstrukturen auf der jeweiligen östlichen bzw. westlichen Straßenseite der Magdeburger Allee mit einem prägenden Gebäudebestand und Gebäudeensemble der Vorgründer- und Gründerzeit verbunden mit vielfältigen Nutzungen geprägt und entstand hauptsächlich in der Zeit der Stadterweiterungen zum Ende des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts zwischen der ehemaligen Ortschaft Ilversgehofen und der Kernstadt Erfurt.

Aus dieser baugeschichtlichen Entwicklung heraus entstand ein Quartier in dem die heute prägende gründerzeitliche Struktur durch bestehende, vorgründerzeitliche Gebäudeensembles, insbesondere auf der westlichen Straßenseite unterbrochen wird. Die hieraus resultierende unterschiedliche Maßstäblichkeit der Bebauung führt zu einer bauhistorischen Collage erhaltenswerter Bebauung und Bebauungsstruktur sowie zu der springenden Bauflucht zwischen südlicher und nördlicher Magdeburger Allee. Das strukturgebende Element ist die schon vor der Bebauung als Straße vorhandene Magdeburger Allee.

Ein zentrales stadtbildprägendes Element stellt das Gebäude und die Freiflächen um die Lutherkirche dar. Die Magdeburger Allee selbst stellt als Blick- und Hauptwegeachse die Verbindung zwischen Innenstadt und den nordöstlichen Stadtgebieten her und ist das Rückgrat des Stadtteils Ilversgehofen mit dem Stadtteilplatz Ilversgehofener Platz als deren nördlicher Abschluss und zentraler Bereich Ilversgehofens.

Die gleichartige städtebauliche Gestalt stellt sich auf der westlichen Seite der Magdeburger Allee hauptsächlich durch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise und eine relativ einheitliche Putzfassadengestaltung sowie auf der östlichen Straßenseite durch eine drei- bis viergeschossige Bauweise, die Fassadengestaltung mit Backstein und einheitliche Trauf- und Firsthöhen und Dachlandschaften dar (siehe auch Karte: Gemeinsamkeiten im Gebäudebestand).

Der Gebäudebestand ist überwiegend in einem sanierten oder teilsanierten Zustand, nur einzelne Gebäude sind in einem schlechten Zustand.

Zahlreiche Gebäudesanierungen in den Jahren seit 1990 führten zu einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der heute vorhandenen Nutzungsmischung. Es gab aber auch Nutzungsaufgaben, Gebäudeabbrüche und Neubebauungen, die zum Teil Wunden in der städtebaulichen Eigenart des Gebietes hinterließen.

Zur Sicherung des erreichten Sanierungsstandes ist neben dem Abschluss der sich in Teilbereichen im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen der Erlass einer Erhaltungssatzung zum heutigen Zeitpunkt angemessen. Aus den vorgenannten Gründen wird mit der vorliegenden Erhaltungssatzung die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und Funktion verfolgt, bestehende bauliche Anlagen zu schützen, wenn diese als "bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist" (§ 172 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Dabei beziehen sich das „Ortsbild“ und das „Landschaftsbild“ insbesondere auf das optische Erscheinungsbild, während der Begriff der 'Stadtgestalt' darüber hinaus geht und vor allem auf Strukturen wie den Bebauungsstruktur und Funktionen, wie die Nutzung baulicher

Anlagen abstellt. Das Erscheinungsbild und die gesamtstädtisch bedeutsame Funktionsstruktur des Bereiches sind vorrangige Schutzgüter für diesen Bereich.

3.2. Wohnen und Bevölkerung

Ein wesentlicher Teil der vorhandenen Nutzungen ist durch das Wohnen geprägt. In den Gebäuden befinden sich hauptsächlich ab dem 1. Obergeschoss Mietwohnungen. Ein Ziel der Erhaltungssatzung ist es, den hohen Anteil an Wohnen in den Obergeschossen als städtebaulich erhaltenswertes und stadtgestaltprägendes Element der Nutzungsstruktur dauerhaft zu sichern.

Augenscheinlich ist die Bevölkerung sozial sehr durchmischt. Eine genaue Analyse der Bevölkerungsstruktur wurde nicht durchgeführt. Es ist jedoch anzunehmen, dass aufgrund der Gebäudestrukturen und der Nutzungsmischung dauerhaft auch eine Mischung der Bevölkerungsstruktur erhalten bleibt und Gentrifizierungseffekte nicht zu befürchten sind. Es ist daher nicht notwendig die Erhaltungssatzung auf § 172 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 2 BauGB (Milieuschutz) zu erweitern.

3.3. Arbeiten und Einkaufen

In der Magdeburger Allee als Achse ist eine vielfältige Einzelhandelsstruktur im Bestand, hauptsächlich in den Erdgeschossen der Gebäude vorhanden. Es handelt sich um unterschiedlich große Verkaufsflächen und Sortimente vom Convenience Store bis zum großflächigen Vollsortiment.

Ein Handlungsschwerpunkt leitet sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt ab, in dem die Magdeburger Allee als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Erfurt definiert wurde und der Versorgungsbereich dauerhaft zu sichern und sukzessive auszubauen ist.

Weitere Dienstleistungseinrichtungen, Büronutzungen und Kleingewerbe sind ebenfalls im Gebäudebestand vorhanden, so dass eine einem Mischgebiet typische Nutzungsdurchmischung vorherrscht und das Arbeiten im Stadtteil ebenfalls eine Rolle spielt.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es deshalb diese Erdgeschossnutzung als Teil der städtebaulich erhaltenswerten stadtgestaltprägenden Nutzungsstruktur zu sichern.

3.4. Soziokulturelle Infrastruktur

Im Stadtteil Ilversgehofen und in der Magdeburger Allee selbst ist ein hoher Anteil an soziokulturellen Einrichtungen zu verzeichnen. Daraus lässt sich ein hohes bürgerschaftliches Engagement und eine Identifikation mit dem Stadtteil schließen. Davon zeugt auch, dass neben den allgemein tätigen Vereinen und Verbänden, es mehrere Initiativen gibt, deren Hauptaugenmerk auf die Weiterentwicklung von Ilversgehofen und insbesondere der Magdeburger Allee gerichtet ist (siehe Karte: Vereine und Verbände).

Eine gezielte Bewahrung der soziokulturellen Infrastruktur ist durch die Erhaltungssatzung nicht möglich.

Zusammenfassend ist zur Reichweite der Erhaltungssatzung bezüglich der Nutzungsänderung auf Folgendes zu verweisen.:

Die Erhaltung der städtebaulich erhaltenswerten Nutzungsstruktur als Element der Stadtgestalt beschränkt sich in Ihrer Wirkung auf die Erhaltung typischer Formen der Bodennutzung.

Die Typik der zu erhaltenden Stadtgestalt zeigt sich hier zum Einen in geschäftstraßentypischen Nutzungen im breiten Spektrum von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, sonstigem Gewerbe und soziale Einrichtungen.

Die Erhaltungssatzung ist hier lediglich geeignet und vorgesehen, um dieses Nutzungsspektrum im Bestand zu erhalten, ohne die jeweils konkrete Art der Nutzung zu sichern.

Zum Anderen zeigt sich die Typik der zu erhaltenden Stadtgestalt in der prägenden Nutzung der Obergeschosse für Wohnnutzungen. Die Erhaltungssatzung ist hier lediglich geeignet und vorgesehen, um diese Wohnnutzung im Bestand zu erhalten, ohne auf die konkrete der Art der Wohnnutzung Einfluss zu nehmen.

Die Erhaltungssatzung sichert zudem über die die baustrukturelle Erhaltung den Fortbestand kleinstrukturierter Baustrukturen, die eine besondere Eignung für eine vielfältige Ausprägung der oben genannten Nutzungen aufweisen.

3.5. Öffentlicher Raum, Verkehrs- und Grünflächen

Der öffentliche Raum ist geprägt durch die Achse der Magdeburger Allee und stellt als Blick- und Hauptwegeachse die Verbindung zwischen Innenstadt und den nordöstlichen Stadtgebieten her und ist das Rückgrat des Stadtteils Ilversgehofen mit der ausgebauten Stadtbahntrasse.

Der sanierte Stadtteilplatz Ilversgehofener Platz bildet den nördlicher Abschluss der Magdeburger Allee und einen zentralen identitätsstiftenden Bereich Ilversgehofens.

Eine weitere wichtige öffentliche Freifläche und als zentrales stadtbildprägendes Element stellt das Gebäude und die Flächen um die Lutherkirche dar, auf denen auch Veranstaltungen auf Stadtteilebene stattfinden.

Es besteht ein hohes öffentliches Interesse daran, den der öffentlichen Flächen dauerhaft Aufrecht zu erhalten.

4. Prüfschema:

- I. Erhalt der städtebaulichen Eigenart hinsichtlich der Geschossigkeit, des Öffnungsverhältnisses und der Fassadengliederung, der Fassadenmaterialien, der Dachformen- und Deckung
- II. Erhalt der städtebaulichen Eigenart hinsichtlich der Orientierung der Hauptgebäude und der Nutzungen zum öffentlichen Raum der Magdeburger Allee
- III. Erhalt und Qualifizierung des Freiraums im Blockinnenbereich auf den Hauptgebäuderückseiten durch der Hauptnutzung untergeordneten Nutzungen
- IV. Verhinderung neuer Baulücken
- V. Erhalt der Nutzungsmischung mit einem überwiegenden Wohnanteil in den oberen Geschossen sowie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gaststättengewerbe, sonstiges Gewerbe und sozialen Nutzungen in den Erdgeschossen
- VI. Erhalt der Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes für Fußgänger