

Titel der Drucksache:

**Gestaltungssatzung für die Altstadt von
Erfurt- (GES001)**

Drucksache

0657/25

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	19.05.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	05.06.2025	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	25.06.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Satzung "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Erfurt" -Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt- (GES001) (Anlage 1) wird beschlossen.

02

Die auf der Grundlage der Abwägung (Anlage 5c) erstellte Begründung (Anlage 6) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Der Geltungsbereich (Anlage 1 zur Satzung), die Abgrenzung der Fläche des Kulturdenkmals "Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg" (Anlage 2 zur Satzung) und die Begründung (Anlage 6) sind Bestandteil des Beschlusses.

03

Die „Handlungsanweisung für die Verwaltung zur Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen 'Markisen'“ (Anlage 4) wird bestätigt.

04

Eine Evaluation zum § 6 "Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien" der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt- (GES001) ist in vier Jahren durchzuführen.

19.05.2025, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling ☒ Nein ☐ Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling ☐ Nein ☐ Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen ☒ Nein ☐ Ja → ↓	Nutzen/Einsparung ☒ Nein ☐ Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt ☐ Nein ☐ Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
☐ Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

☒ Ja ☐ Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Satzungstext

Anlage 2 – Geltungsbereich, Anlage 1 zur Satzung

Anlage 3 - Abgrenzung der Fläche des Kulturdenkmals "Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg", Anlage 2 zur Satzung

Anlage 4 - Handlungsanweisung Markisen

Anlage 5a - Stellungnahmen, nicht öffentlich

Anlage 5b - Abwägung der Stellungnahmen, nicht öffentlich

Anlage 5c - Abwägung

Anlage 6 - Begründung der Satzung

Anlage 7 - Übersichtsplan

Anlage 8 - Synopse

Sachverhalt

Erfurt besitzt eine große, über viele Jahrhunderte gewachsene Altstadt. Der Schutz und die bauliche Pflege des Stadtbildes der Altstadt von Erfurt sind daher ein städtebauliches, baukulturelles und gesellschaftliches Anliegen von besonderem Wert und stehen in besonderem öffentlichem Interesse. Aus diesem Grund hat der Stadtrat bereits am 23. November 1992 eine Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt beschlossen.

Über die vielen Entwicklungsphasen der inzwischen weitgehend abgeschlossenen Altstadtsanierung hinweg hat diese Altstadtsatzung als "positive Praxis" dazu beigetragen, eine lebenswerte und attraktive Innenstadt erhalten und fortentwickeln zu können. Im Gegensatz zu

vielen anderen Innenstädten Deutschlands ist Erfurts Altstadt auch in Zeiten großer wirtschaftlicher Veränderungen noch immer Anziehungs- und Treffpunkt "der Erfurter" und wird von zahlreichen Touristen als eine der attraktivsten Städte Deutschlands benannt. Heute kann festgestellt werden, dass das Ergebnis der Bemühungen der letzten Jahrzehnte weitestgehend positiv zu bewerten ist.

In den über 30 Jahren seit ihrer Entstehung ist die Gestaltungssatzung jedoch in einigen Punkten nicht mehr auf der Höhe der Zeit, so dass inzwischen eine umfassendere Diskussion und Überarbeitung notwendig wurde. Hinzu tritt die schrittweise Entlassung vieler Teilgebiete der Altstadt aus der Sanierung, wodurch die Gestaltungsziele der Sanierungsmaßnahmen -soweit erforderlich- in dauerhaftes Recht überführt werden müssen.

Hinzu treten verschiedene Rechtsfragen hinsichtlich des Geltungsbereichs. So haben sich im Vollzug der Satzung gebietsbezogen einige Gestaltungsschwerpunkte herausgestellt, die eine Differenzierung in verschiedene Gestaltbereiche der Altstadt mit ihren jeweiligen besonderen Eigenheiten nahelegen. Für andere Bereiche, deren Bebauung unter Einzeldenkmalschutz steht, die weitgehend vom industriellen Wohnungsbau der 1980er Jahre geprägt sind oder die über eine sehr heterogene Bebauungsstruktur verfügen, ist die Begründbarkeit in dieser Gestaltungssatzung nicht mehr gegeben.

Im Ergebnis dieser Anforderungen wurde von der Verwaltung zunächst eine Diskussionsgrundlage zur Neufassung der Gestaltungssatzung für die Erfurter Altstadt erstellt und vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 13.01.2015 für die Beteiligung der Öffentlichkeit bestätigt:

DS 0923/13, Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der nördlichen und westlichen Altstadt von Erfurt - Entwurf, Beschluss vom 13.01.2015, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24. April 2015

DS 0924/13, Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Erfurt/Mitte - Entwurf, Beschluss vom 13.01.2015, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24. April 2015

DS 0925/13, Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der südlichen Altstadt von Erfurt - Entwurf, Beschluss vom 13.01.2015, Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24. April 2015

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses erschien es nun möglich, die Satzungstexte der drei Satzungsbereiche ("Nördliche und westliche Altstadt", "Altstadt Mitte" und "Südliche Altstadt") in einen Satzungstext mit zwei Gestaltbereichen zu fassen, da sich die Unterschiede in den Festsetzungen als nicht so gravierend herausstellten wie ursprünglich angenommen.

Im Jahr 2023 erfolgte nach weiteren, umfangreichen Diskussionen zu Inhalten der Gestaltungssatzung Altstadt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage der DS 1458/22, Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt - Entwurf, Beschluss vom 28.06.2023, Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt vom 11. Oktober 2023.

Im Vorfeld der Erstellung der DS 1458/22 (Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt – Entwurf) wurde die Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH (ThEGA) um Daten zur Energieausbeute gebeten, diese wurden zur Verfügung gestellt. In ihrer Stellungnahme vom 05.01.2024 wandte die ThEGA ein, dass diese Daten in der Begründung des Satzungsentwurfes

nicht ausreichend erläutert wurden und dadurch teilweise nicht nachvollziehbar, missverständlich und für den Laien verwirrend dargestellt seien. Eine weitere Erläuterung des Zahlenwerkes wäre bei dessen Verwendung zwingend notwendig. Seitens der ThEGA wurde bestätigt, dass die in der Begründung zum Satzungsentwurf verwendeten Zahlen jedoch grundsätzlich richtig seien. Daher wurden die Daten zur Energieausbeute nur noch in ihrer Summe, auf Grund der Komplexität des Sachverhalts jedoch nicht mehr im Detail verwendet.

Weitere Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen bis 02/2024 ein, der Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Erfurt wurde abschließend am 16.01.2025 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden Grundlage einer erneuten Abwägung der Festsetzungen.

Der Satzungstext und die Begründung wurden in einigen Festsetzungen präzisiert oder ergänzt (s. Synopse).

Eine grundlegende Änderung hat sich in § 6 "Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien" ergeben. Es wird nun von einer grundsätzlichen Zulässigkeit der Anlagen mit teilweisen Einschränkungen für das Stadtbild störende Anlagen ausgegangen. Der technische Fortschritt ermöglicht bereits heute optisch kleinteiligere und weniger spiegelnde Anlagen, die zwar den Anforderungen der Stadtgestalt noch nicht entsprechen, sich diesen jedoch bereits nähern. Bedingt durch den Anforderungsdruck der Nutzer entwickeln die Anbieter dieser Anlagen den historischen Dächern immer besser angepasste Elemente. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit Solaranlagen auf dem "Markt" erhältlich sind, die den Anforderungen des § 6 dieser Satzung entsprechen, das Stadtbild nicht mehr wesentlich stören, damit zulässig sind und uneingeschränkt auf allen geeigneten Dach- und Fassadenflächen aufgebracht werden können. Eine Überprüfung der "Markt"-Angebote im Abstand von ca. vier Jahren, ob die Entwicklung dieser Anlagen auch unter stadtgestalterischen Aspekten so weit fortgeschritten ist, dass deren Einschränkungen in dieser Satzung zum Teil aufgehoben werden können, erscheint unabhängig davon sinnvoll. Diese Evaluation wird dem Stadtrat vorgeschlagen.