

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Erfurt

-Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt-
(GES001)

Satzungsbeschluss

Begründung

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Erfurt -Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt- (GES001)

Begründung

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 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

Begründung

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 Gestaltungsbereichen 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:

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.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen bis 02/2024 ein, diese wurden Grundlage einer erneuten Abwägung der Festsetzungen, so dass eine sachgerechte Gegenüberstellung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit erfolgte. Die Abwägung der Verhältnismäßigkeit erfolgte für die jeweiligen Festsetzungen.

Ermächtigungsgrundlage

Die Ermächtigung auf der Grundlage des § 97 der Thüringer Bauordnung (ThürBO), örtliche Bauvorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten zu erlassen, beschränkt sich nicht nur auf die Abwehr von Verunstaltungen, sondern umfasst auch das Anlegen strengerer Maßstäbe im Sinne einer positiven Gestaltungspflege.

Diese Ermächtigung findet ihre Grenzen insbesondere an dem Übermaßverbot sowie in diesem Zusammenhang am Wesen des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums. Ebenso sind Festsetzungen, die dem Bauplanungsrecht zuzurechnen sind, nicht durch die Ermächtigungsgrundlage gedeckt. Weitere Grenzen ergeben sich u. a. für die Festsetzungen zu Anlagen für erneuerbare Energien sowie ihre dazugehörigen Nebenanlagen (Sollvorschrift zur Unzulässigkeit der Verhinderung), da sie im überragenden öffentlichen Interesse liegen. Sie sind jedoch weiterhin dem Abwägungsgebot unterworfen.

Die Festsetzungen dieser Satzung erfolgen im öffentlichen Interesse, dienen der Verwirklichung baugestalterischer Absichten und dem Schutz bestimmter Teile des Gemeindegebiets Erfurts, die von großer städtebaulicher und baukünstlerischer Bedeutung sind. Durch die Bestimmungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen soll die gestalterische Eigenart der erhaltenswerten Bausubstanz bewahrt und das Ortsbild erhalten, gepflegt sowie angemessen erneuert werden. Die Satzung legt geeignete und notwendige Maßnahmen fest, die eine gezielte Stadtbildpflege und behutsame Erneuerung ermöglichen. Ausgehend von den analysierten Merkmalen der Gestaltung der Gebäude wird der Rahmen der Gestaltung und der Maßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen sind erforderlich und gewährleisten, dass sich die Gebäude in den Bestand einfügen und die überkommenen Strukturen und Merkmale ablesbar bleiben.

Den Eigentümern und Eigentümerinnen bzw. der Bauherrschaft wird im in dieser Satzung gesetzten Rahmen dennoch ausreichend Raum für eigene Initiativen und Entscheidungen gelassen; hierauf wurde in der Abwägung aller Festsetzungen besonderes Augenmerk gelegt. Sie eröffnet Möglichkeiten einer modernen und zeitgemäßen Gestaltung, ohne dabei das Gesamt-

Begründung

konzept der Altstadt mit ihren Gestaltbereichen zu stören. Neubauten im Geltungsbereich dieser Satzung verstoßen nicht gegen die Grundsätze der analysierten Gestaltmerkmale, wenn die Bauvorhaben Ausdruck der Baukunst des 21. Jahrhunderts sind und im Rahmen der in dieser Satzung festgesetzten Grundsätze der Gestaltung und der Gestaltziele für Neubauten errichtet werden. Besonders im Gestaltbereich 2 mit seinen merkantilen Strukturen mit aufgeweiteten Straßenraumprofilen und der teilweisen Überformung der mittelalterlichen kleinteiligen Bebauung kann hier dem Gestaltungswillen Einzelner mehr Raum gegeben werden.

Gebäude beeinflussen in ihrer Gesamtheit mit allen Gestaltmerkmalen das Stadtbild und sind in sich als Einheit zu betrachten. Daher ist das Erscheinungsbild der nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäudeteile in die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Strukturen einzubeziehen. Da hier die Beeinflussung des Erscheinungsbildes und des Charakters des städtebaulichen Raumes jedoch i. d. R. abgeschwächt wahrnehmbar ist, umfassen die Festsetzungen für diese definierten Bereiche eine geringere Regelungsdichte und größere maßliche Spielräume oder sind nicht in den Festsetzungsrahmen aufgenommen. Eine Abwägung erfolgte für jede Festsetzung gesondert.

Die Satzung soll für die Bürgerschaft und die Bauherrschaft Rechtssicherheit schaffen und eine grundsätzliche Gleichbehandlung aller am Bau Beteiligten durch die Verwaltung ermöglichen.

Für die Satzung erfolgte eine sachgerechte Erwägung und angemessene Abwägung der Belange der Einzelnen und der Allgemeinheit sowie die Überprüfung der Zumutbarkeit. Die Begründung fußt auf dieser Abwägung. Die jeweiligen Themen und Unterthemen wurden zusammengefasst.

1. Grundlagen, Begriffe und Geltungsbereich (Präambel und §1)

Begriffe

Zur Klarstellung erfolgt eine Begriffsklärung.

Die Bezeichnungen "**öffentlicher Raum**", "**öffentlich nutzbare Fläche**" oder "öffentlicher Ort" sind im allgemeinen Sprachgebrauch nicht hinreichend definiert. Es wird daher in der Begriffsbestimmung auf den Begriff "öffentliche Straße" nach § 2 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) und "öffentliche Grünflächen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch abgestellt. Dieser Begriff beinhaltet alle dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit allen seinen Bestandteilen wie Bepflanzung u. ä. sowie alle bepflanzten Flächen in öffentlicher Nutzung, so dass ein klar definierter Bereich abgrenzbar ist.

Der Begriff "**tatsächlich öffentlicher Weg**" beinhaltet nach § 52 Straßenverkehrsrecht und Straßen- und Wegerecht alle Verkehrsflächen, die für jedermann zur Benutzung zugelassen sind und auch so genutzt werden. Auf ihnen ist ohne Rücksicht auf eine verwaltungsrechtliche Widmung oder deren Eigentumsverhältnisse auf Grund ausdrücklicher oder stillschweigender Duldung der Verfügungsberechtigten die Benutzung durch einen unbestimmten Personenkreis zugelassen und es findet ein tatsächlicher Verkehr statt.

Grundsätzlich sollte bei einer Gestaltungssatzung bedacht werden, dass die Satzung die Gestalt und damit hauptsächlich das von außen Sichtbare regeln soll. "Sichtbar" kann hier auch

Begründung

bedeuten, für die von der Straße aus nicht einsehbaren Bereiche auf unnötige Festsetzungen zu verzichten und damit der Bauherrschaft mehr Freiheit zu lassen.

Es wurde abgewogen, welche Festsetzungen für welche Gestaltmerkmale nur für die vom öffentlichen Raum sichtbaren Gebäudeteile gültig und welche allgemein gültig sein müssen, um das Ortsbild wirksam zu schützen. Unterschiedliche Festsetzungen für die straßenseitigen Fassadenflächen oder von der öffentlichen Straße einsehbaren bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite berücksichtigen deren unterschiedliche Bedeutung für das Stadtbild, ermöglichen den Eigentümern aber auch einen größeren gestalterischen Spielraum und damit eine bessere Nutzbarkeit ihrer Gebäude.

Im Geltungsbereich der Satzung müssen entsprechend der Abwägung nicht alle Bereiche der Stadt, die von Hochhäusern, begehbaren Kirchtürmen oder auch vom Innenraum öffentlich zugänglicher Gebäude einsehbar sind, durch detaillierte Festsetzungen der Satzung geschützt werden, da dies so gut wie alle Innenbereiche und Höfe der Quartiere im Geltungsbereich der Satzung betreffe. Die umfassende Reglementierung aller Quartier-Innenbereiche soll und kann nicht Satzungszweck sein und würde den Rahmen der Ermächtigungsgrundlage überschreiten.

Um jedoch einen grundsätzlichen Schutz der ortsbildprägenden bzw. ortsbildtypischen Gestalt des Stadtbildes mit seinen charakteristischen Bestandteilen in ihrer Gesamtheit zu erreichen, wird in den "Allgemeinen Grundsätzen" auf die "öffentlich nutzbare Fläche", die eine Erweiterung des Begriffes "öffentlicher Raum" darstellt, abgestellt. Diese Begriffe sind in der Satzung definiert. Eine Unterscheidung der Festsetzungen nach der Einsehbarkeit der Bereiche (hier nach "öffentlichem Raum" und "öffentlich nutzbarer Fläche") entsprechend Satzung ist notwendig.

Mit größerem Abstand, hier von den Flächen des Kulturdenkmals "Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg" als Stadtbekrönung im Vergleich zum Straßenraum erhöht sich die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Ensemblecharakters der Altstadt in einem gewissen Radius um den Petersberg -jedoch i. d. R. ohne Einsicht in die Quartiere hinein- zudem. Hier hat sich die Stadtgeschichte Erfurts im Mittelalter und in der Neuzeit in hohem Maße auch bildhaft niedergeschlagen. Der Grundton der Straßen- und Platzbilder wird von kleinteiligen profanen Bebauungsstrukturen mit Putzfassaden und ziegelroten Dacheindeckungen bestimmt. Akzentuierungen im verbindenden Rahmen des Stadtbildes bilden zumeist die mittelalterlichen Sakralbauwerke (Kirchen, Kirchtürme, Klöster) und seit Ende des 19. Jh. errichtete Repräsentationsbauten (z. B. Rathaus). Eventuell vorhandene große dunkle Dachflächen sind immer diesen Sonderbauten zugeordnet und haben durch ihre Schieferdeckung ebenfalls ein mattes, lebendiges Erscheinungsbild. Diese auch vom Petersberg erlebbaren Gestaltmerkmale gilt es zu schützen und zu erhalten. Daher wird für bestimmte Festsetzungen auch auf die Einsehbarkeit von den Flächen des Kulturdenkmals "Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg" abgestellt.

Zur Abmilderung der Einschränkungen der Zulässigkeit wurde auch die Beschränkung auf bestimmte Blickwinkel vom Petersberg oder die Einsehbarkeit lediglich vom Domplatz aus diskutiert. Diese Beschränkungen können jedoch nach erneuter Abwägung nicht dem notwendigen Erhalt des Stadtbildes gerecht werden. Wesentlich für das Stadtbild der Altstadt von Erfurt und dessen Erhaltung ist nicht nur die Seh- und Wahrnehmbarkeit von einzelnen Orten aus, sondern von jeder Stelle im öffentlichen Raum. Die analysierten, sich wiederholenden Gestaltmerkmale der Altstadtbebauung, die den Gleichklang und die Geschlossenheit des historisch geprägten

Begründung

Ortsbildes konstituieren, erschließen sich von allen Straßen und Plätzen in und um die Altstadt. Zudem wäre der Vollzug der Satzung durch das Anlegen von bestimmten Blickwinkelnd rechtssicher nicht möglich oder die Abgrenzung zumindest anfechtbar.

Sachlicher Geltungsbereich

Satzungen nach § 97 ThürBO kann eine Gemeinde als örtliche Bauvorschriften zur Gestaltungspflege erlassen. Gegenstand dieser Satzung sind Festsetzungen, in denen u. a. bestimmt wird, was zur Durchsetzung der konkreten Gestaltungs- und Schutzabsicht in den Teilbereichen der Altstadt Erfurts einzuhalten, zu beachten, zulässig oder unzulässig ist.

Es wurden Leitlinien zur Gestaltung definiert. Die Einbeziehung aller baulichen Maßnahmen an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und Bauteilen ist erforderlich, um die Stadtbildpflege und -entwicklung umfassend zu sichern.

Zusätzlich enthält die Satzung für Bauteile, die für die Stadtgestaltung von besonderer Bedeutung sind, detailliertere Festsetzungen und schafft hierfür ein eindeutiges Regelungswerk.

Räumlicher Geltungsbereich

Erfurts Altstadt bildet einen in sich geschlossenen Stadtteil von kultureller, städtebaulicher, geschichtlicher und damit auch stadtgestalterischer Bedeutung. Dieser wird durch den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer von 1168 grob umrissen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung richtet sich im Wesentlichen nach dieser Gebietsabgrenzung, da sie einen stadtgestalterisch zusammenhängenden, abgegrenzten Bereich definiert. Ein deckungsgleicher Umgriff ist jedoch nicht zweckdienlich im Sinne dieser Satzung. Es erfolgte eine Erörterung und Abwägung der Eigenarten der einzelnen Teilbereiche. Dem entsprechend wurde der Geltungsbereich eingegrenzt.

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich werden Gebiete, die durch reine Gründerzeitbebauung oder eine spätere Bebauung geprägt sind sowie die großen denkmalgeschützten Ensembles z. B. des Petersberges und des Domberges und Parkanlagen wie der Brühler Garten. Die Bahnhofstraße mit ihrer angrenzenden Bebauung vorwiegend aus der Gründerzeit soll in ihrer gesamten Länge in den Geltungsbereich aufgenommen werden, da sie einen Gestaltungsabschnitt mit dem Bereich Anger bildet, gestalterisch wertvolle Bausubstanz aufweist und einen wichtigen stadträumlichen Eingangsbereich der Kernstadt darstellt.

Der Bereich Juri-Gagarin-Ring 133a bis Heilige Grabesmühlgasse soll bis 15 Meter hinter der Grundstücksgrenze ausgenommen werden. Dieser Bereich entspricht in seinem Gestaltcharakter meist einer "hinteren" Bebauung (zugehörig zu den Grundstücken Johannesstraße) mit einer heterogenen Bebauung -meist Speicherbauten verschiedener Bauzeiten, teilweise auch mit (neu errichteten) Hauptgebäuden-, bildet einen "Zwischenbereich" zum großmaßstäblich bebauten Juri-Gagarin-Ring und soll in seiner Entwicklung nicht der Gestaltungssatzung unterworfen sein.

Die teilweise Heterogenität der Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" macht es notwendig, einzelne -nach deren Geschichte, Nutzung und Gestalt zusammengehörende- Gebiete auszuweisen, um deren Besonderheiten zu erhalten bzw. deren Gestaltung fortzuentwickeln. Der im Lageplan genau ausgewiesene Geltungsbereich dieser Satzung umfasst daher Teile der Altstadt von Erfurt mit den Gestaltbereichen:

Begründung

Der "**Gestaltbereich 1**" wird charakterisiert durch die Gebiete der mittelalterlichen Kernstadt sowie die in sich geschlossenen kleinteiligen Wohngebiete, die nur geringfügig überformt wurden und sowohl in Straßenraumprofil als auch straßenbegleitender Bebauung erhalten sind. Der "**Gestaltbereich 2**" wird charakterisiert durch die merkantile Struktur mit aufgeweiteten Straßenraumprofilen, entstanden durch die teilweise Überformung der mittelalterlichen kleinteiligen Bebauung mit straßenbegleitender Bebauung von meist mehr als drei Geschossen. Wenn sachlich gegeben, wurden für die ausgewiesenen Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung jeweils nach dem sich darstellenden konkreten Ortsbild entsprechend ihrer gestalterischen Besonderheiten differenzierte Festsetzungen getroffen. Es gelten die in den jeweiligen Festsetzungen benannten besonderen Gestaltungsabsichten.

Die **Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung** erfolgt zeichnerisch auf der in der Anlage 1 beigelegten Karte (Maßstab 1:2000), die Bestandteil der Satzung ist. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besteht aus der Planzeichnungssignatur (fett gestrichelte Linie) mit einer Bestimmungslinie (innere durchlaufende schwarze Linie). Die konkrete Lage der räumlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch die Bestimmungslinie definiert, die i. d. R. auf den Grundstücksgrenzen verläuft (Ausnahme: Juri-Gagarin-Ring 133a bis 155 einschließlich Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 126, Flurstück 16 sowie Straßen- und Flussquerungen).

Die Abgrenzung der **Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung** erfolgt zeichnerisch auf der in der Anlage 1 beigelegten Karte (Maßstab 1:2000), die Bestandteil der Satzung ist. Die Grenze der Teilbereiche besteht aus der Planzeichnungssignatur (dünn gestrichelte Linie) mit einer Bestimmungslinie (innere durchlaufende schwarze Linie). Die konkrete Lage der räumlichen Geltungsbereichsgrenze der Teilbereiche wird durch die Bestimmungslinie definiert, die i. d. R. auf den Grundstücksgrenzen verläuft (Ausnahme: Juri-Gagarin-Ring 133a bis 155 einschließlich Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 126, Flurstück 16 sowie Straßen- und Flussquerungen).

Die Abgrenzung der **Flächen des Kulturdenkmals "Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg"** erfolgt zeichnerisch auf der in der Anlage 2 beigelegten Karte (ohne Maßstab), die Bestandteil der Satzung ist.

Wesentlich für die Erhaltung des Stadtbildes sind die an öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen liegenden Grundstücks- und Gebäudeseiten, sonstigen baulichen Anlagen sowie die Dächer und Dachaufbauten. Dementsprechend erfolgen die Festsetzungen. Sie unterscheiden nach Sachverhalten, die entweder nur von öffentlichen Straßen oder Grünanlagen aus für das Stadtbild relevant sind oder die Einbeziehung der gesamten baulichen Anlage erfordern, da auch diese insgesamt das Stadtbild beeinflussen können. Unterschiedliche Festsetzungen für die vom Straßenraum/vom Petersberg einsehbaren bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite berücksichtigen deren unterschiedliche Bedeutung für das Stadtbild, ermöglichen den Eigentümern als Ergebnis der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen aber auch einen größeren gestalterischen Spielraum. Dennoch muss das Erscheinungsbild der straßenabgewandt liegenden Gebäudeseiten in die Betrachtungen, Abwägungen und Festsetzungen dieser Satzungen einbezogen werden, da sie -wenn auch teils in abgeschwächter Form- auf das Erscheinungsbild und den Charakter des Stadtbildes einwirken und Gebäude immer in ihrer Gesamtheit wirken.

Begründung

Wenn sachlich gegeben, wurden für die ausgewiesenen Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung jeweils nach dem sich darstellenden konkreten Ortsbild entsprechend ihrer gestalterischen Besonderheiten differenzierte Festsetzungen getroffen. Es gelten die in den jeweiligen Festsetzungen benannten besonderen Gestaltungsabsichten.

Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung schließt auch den Geltungsbereich von Bebauungsplänen jeweils ganz oder teilweise mit ein. Die Festsetzung dient der Klarstellung zur Geltung von Regelungen, da es sonst u. U. zu Unklarheiten in der Anwendung der jeweiligen Regelungen kommen könnte.

Weitere Rechtsbereiche

Festsetzungen in der Satzung, wonach bestimmte andere gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen von der Satzung unberührt bleiben, können zu dem Schluss führen, dass wiederum andere davon berührt werden. Die Gemeinden sind jedoch nicht ermächtigt, Festsetzungen und Regelungen über höherrangiges Recht (z.B. zur Geltung des Thüringer Denkmalschutzgesetzes) oder über andere als in der Ermächtigungsgrundlage zugelassene Bereiche zu treffen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung liegen eine große Anzahl von Einzeldenkmälern und Denkmalensembles nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Die Erfordernisse nach ThürDSchG (u.a. Erhaltungsgrundsatz, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) bleiben aufgrund höherrangiger Regelungen des Denkmalrechtes von dieser Satzung unberührt.

Die Stadt Erfurt hat eine Werbesatzung erlassen. Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen sind daher nicht Bestandteil der Gestaltungssatzung und bleiben unberührt.

Neubauten

Das Stadtbild ist immer auch abhängig von der Bauzeit der einzelnen Gebäude, die ihren Ausdruck u. a. in der Gestaltung ihrer Fassaden und Dächer findet. Diesen Charakter der Baukunst aus der jeweiligen Entstehungszeit der Gebäude und deren Umbauten der Folgezeit zu bewahren ist daher ein Ziel der Gestaltungssatzung, um das Stadtbild in seiner Gesamtheit zu schützen.

Dieser Maßstab muss auch an die Gebäude der "Jetztzeit" angelegt werden. Der Erhalt des Stadtbildes muss dabei mehr sein als der "Nachbau" der aus der Geschichte der Stadt überkommenen Fassadendetails. Die Architektur moderner Gebäude kann nicht identisch mit denen vergangener Jahrhunderte sein, muss sich aber dennoch in die vorhandene Struktur, Gestaltung und den Maßstab einfügen, um das Stadtbild nicht nachhaltig zu stören.

Um der modernen Architektursprache -als dem Ausdruck der Baukunst aus der heutigen Entstehungszeit der Gebäude- auch im Satzungsgebiet den ihr zukommenden Raum geben zu können, ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen und sowohl dem Architekten oder der Architektin als auch der Bauherrschaft Entfaltungsmöglichkeiten und eine Grundlage zur Gestaltung ihrer Bauaufgabe an die Hand zu geben, wurden die Festsetzungen so gewählt, dass ein gestalterischer Rahmen für Neubauten möglich ist, der sicherstellt, dass deren gestalterische Eigenart sich in die konkreten Gestaltungs- und Schutzabsichten für das Stadtbild Erfurts im jeweiligen Gestaltbereich einordnet und dennoch Ausdruck der Jetztzeit sein kann.

2. Themen/ Festsetzungen

2.1. Zielstellung und Grundsätze der Gestaltung (§ 2)

Hinweis: In früheren Fassungen des Satzungsentwurfes und den Stellungnahmen wurde vorwiegend der Begriff "Parzelle" verwendet. Im Satzungstext und der Abwägung bzw. Begründung werden die Begriffe "Parzelle" und "Flurstück" synonym verwendet.

Zielstellung, Allgemeine Grundsätze

Die Gestaltungssatzung hat die Aufgabe, die bereits vorzufindende Eigenart des Stadtbildes zu erhalten, zu bewahren, zu pflegen und ggf. angemessen fortzuentwickeln. Dies erfolgt auf der Grundlage des vorhandenen Stadtbildes mit dessen Eigenarten und der Erörterung, welche dieser Eigenarten zur Erhaltung des Stadtbildes zwingend notwendig sind.

Das Zentrum der Stadt Erfurt mit seiner Altstadt ist von seinem Grundriss her ein Zeugnis der mittelalterlichen Stadtanlage. Diese Tatsache ist besonders am Bild von Gassen, Straßen und Plätzen mit ihrer für Erfurt typischen vielfältigen Gestalt und Atmosphäre sichtbar, die jedoch einem bestimmten **Rhythmus** folgt. Charakteristische Merkmale sind der Wechsel von Verengungen und Aufweitungen, Abwinklungen, Krümmungen und Versätzen im Verlauf der Gassen, Straßen und Plätze, die Dimension der Gebäude und die vorwiegend geschlossenen Baufluchten mit einheitlich traufständiger Bauweise, die das Straßenbild wesentlich prägen. Die für die einzelnen Bereiche typischen Grundformen wie die **Raum-, Parzellen- bzw. Flurstücksstruktur sowie die Maßstabs- und Bebauungsstruktur** -sowohl in der Breite als auch Höhe der straßenbegleitenden Bebauung ablesbar- sind besonders erhaltungswürdig und prägen entscheidend die Identität des Erscheinungsbildes der Stadt.

Eine Beeinträchtigung der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung der prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges mit seiner Raumstruktur ist unzulässig. Die Gebäude oder Änderungen daran müssen sich zum Schutz der Eigenart der Altstadt Erfurts auch in ihrer Form, ihrer Plastizität, dem Maßstab, ihrer Gliederung, ihrem Material und der Farbe der Fassaden in den Charakter des vorgefundenen Stadtbildes einordnen. Dabei spielt auch die typische **Fassadengliederung** in Sockelbereich, Mittelteil und Dachgeschoss eine wesentliche Rolle.

Die **Parzellenteilung bzw. Grundstücksteilung** mit ihrem typischen Rhythmus ist ein essentielles Merkmal der Altstadt von Erfurt. In der geschlossenen Abfolge der traufständigen Bauten im mittelalterlichen Straßenraum bestimmt die Parzelle (Flurstück) die Hausbreite. Die historischen Parzellen sind relativ schmal. So entstand eine rhythmische Gliederung der Straßenfronten, die in ihrer Charakteristik und Kleinteiligkeit zu erhalten ist. In Erfurt stehen auch -je nach Baualter und Nutzung- Baukörper unterschiedlicher Breite nebeneinander, die dann jedoch meist ein Vielfaches der ursprünglichen Parzellenbreite einnehmen und so das historische Bild und dessen Rhythmus aufnehmen. Dem Erhalt der Parzellenteilung ist daher besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Vorgabe der Gebäudebreite als Maß für die Fassadenstruktur entsprechend einer Parzellenbreite soll gewährleisten, dass die bereichstypische Gestaltung bewahrt bleibt und nicht durch in ihrer Breite unmaßstäbliche Gebäude zerstört wird. Um eine klar bestimmte Festsetzung zur Geltung der Parzellenteilung zu bestimmen, ist die in der Anlage 1 zur Satzung niedergelegten Karte (Maßstab 1:2000) vorhandene Parzellenteilung sowohl bei Sanierungen im Bestand als auch bei Neubauten in der Gebäudegestaltung bzw.

Begründung

Fassadengliederung zu erhalten. Die Nutzung der Gebäude gemeinsam über mehrere nebeneinanderliegende Parzellen wird dadurch nicht behindert, so dass diese Festsetzungen für die Bauherren zumutbar sind.

Ein wesentliches Merkmal der Altstadt Erfurts ist weiterhin, dass die Erschließung der Gebäude vom öffentlichen Raum aus in der Regel ohne **Treppenanlagen** im öffentlichen Raum erfolgt. Diesem Duktus müssen sich neue oder zu verändernde Gebäudeerschließungen unterordnen.

2.2. Fassaden (§ 3)

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen bewirken, dass sich Veränderungen an Fassaden und Neubauten in das Stadtbild einfügen und dessen charakteristische Merkmale erhalten bleiben. Ausgehend von der Analyse des vorgefundenen Stadtbildes wurden die Festsetzungen formuliert. Es erfolgte eine sachgerechte Erwägung und angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit. Ohne entsprechende Regelungen gäbe es keine Möglichkeit des korrektiven und schützenden Eingreifens, eine qualitätvolle Steuerung im Sinne des Schutzes der Stadtgestalt wäre nicht möglich.

Das Straßenbild wird wesentlich von den Proportionen der Fassaden bestimmt. Die Maßverhältnisse der Fassaden sowie deren Abfolge repräsentieren in ihrer Gesamtheit und Geschlossenheit, mit ihrer Gliederung und Detailausbildung die besondere typische Gestaltung des Ortsbildes von Erfurt in dessen Teilbereichen. Die **gestalterische Einheit** der einzelnen Gebäudefassade in ihrer Gesamtheit ist ein überkommendes, wichtiges Entwurfskriterium der Gebäude und muss weiterhin wesentliches Ziel der Stadtbildpflege sein.

Insbesondere die **Erdgeschosszonen** im Bereich der Fußgängerzonen unterscheiden sich, häufig bedingt durch Umbauten, u. U. deutlich von den darüber liegenden Geschossen. Wenn die Gestaltung nicht auf die oberen Geschosse Bezug nimmt, liegt das meist an der isolierten, sich nicht an dem umgebenden Stadtbild orientierenden und vom restlichen Gebäude losgelösten Ausgestaltung der Schaufensterebene, die i. d. R. zu einem späteren Zeitpunkt als zur Entstehungszeit der Gebäude entstand. Um die Gebäude wieder in ihrer Gesamtheit wahrnehmen zu können und ein gestalterisches Zusammenwirken der Obergeschosse mit den Erdgeschossen zu erreichen, sind entsprechende Regelungen erforderlich.

Die zum öffentlichen Raum hin wirksamen Fassaden der Gebäude sind zudem innerhalb der horizontalen Bereiche häufig auch vertikal mit unterschiedlichen Materialien und Details architektonisch strukturiert und gestaltet. Diese Strukturierungen stehen in Beziehung zueinander und bestimmen das architektonische Bild des Einzelgebäudes mit. Bei einer Fassadenänderung an Bestandsgebäuden gilt es, diese vorhandene, oft historisch und baukulturell wertvolle Fassadengestaltung mit ihren Materialien, Öffnungen und Gliederungselementen zu respektieren und in ihrer Gestaltung zu schützen.

Neubauten sollen die vorhandene Fassadenstruktur der Nachbargebäude ebenfalls respektieren und die dort vorhandene Maßstabs- und Bebauungsstruktur aufnehmen und interpretieren. Gliedernde und **schmückende Fassadenelemente** bestimmen im Zusammenwirken mit den **Wandöffnungen** die Proportionen und den Rhythmus der Fassade sowie die Wirkung der Wandfläche. Die vorgefundenen Details sind Bestandteil der jeweiligen baustiltypischen Gestaltung und Ausdruck der historischen Entwicklung.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Gliederung und Erhaltung der typischen **Proportionen** von Fassaden, deren **Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen** sowie die Zulässigkeit von zusätzlichen Elementen an der Fassade leiten sich aus der Analyse der Fassaden und der Baustruktur in den Gestaltungsbereichen ab.

Elemente, die nicht der traditionellen Sichtweise und Ausführung entsprechen, mögen im Einzelfall zwar begründbar sein, können jedoch nicht als allgemein zulässige und generalisierte Lösung für die Gestaltung der Gebäudefassaden angesehen werden.

Fassadenstruktur

Zusätzlich angebrachte Fassadenverkleidungen ergeben oft eine Verfremdung der Fassaden, da deren plastische Gliederungen verdeckt werden können. Die Fassaden verlieren dadurch ihre Gliederung und "optische Tiefe".

Klarstellung: Bei Bestandsgebäuden soll die **Wiederherstellung** von nachweislich ursprünglich die Fassade gliedernden Elementen an der Fassade in Anwendung des § 2 und § 3 Abs. 2 auf der Grundlage des § 8 dieser Satzung und im Rahmen einer Einfügung in die Umgebung zulässig sein.

Fassadenöffnungen

Die gestalterische Einheit der Fassade wird auch zerstört, wenn tragende Teile im Erdgeschoss beseitigt werden und das Erdgeschoss überdimensioniert geöffnet wird. Die gemeinsame Achse übereinanderliegender Öffnungen und entsprechend eingeordnete **tragende Teile im Erdgeschoss** sind wesentliche Gestaltmerkmale der Gebäude und sind zu erhalten bzw. maßstabsgerecht wiederherzustellen.

Nicht oder unverhältnismäßig wenig geöffnete Fassaden wirken abweisend. Zu stark geöffnete Fassaden wirken durch ihre großen Glasflächen glatt und kalt; bei zu großen, unverschlossenen Öffnungen entstehen dunkle Löcher und dadurch ebenfalls abweisende Fassaden.

Die Festsetzung der von den in der Satzung bestimmten **Anteilen der Fassade als geschlossene Wandflächen** ist für den Erhalt der baulichen Gestalt der Altstadt daher notwendig. Der Charakter der Straßenräume wird wesentlich durch die relativ hohen Wandanteile und den dadurch optisch geschlossenen städtebaulichen Raum geprägt und stellt eine hohe, erhaltenswerte Qualität dar.

Proportional angemessen geöffnete Fassadenanteile gewährleisten eine Fassadengestaltung, die einen Bezug zu den umgebenden Gebäuden und zwischen Innen- und Außenraum herstellt. Die Erhaltung dieser ortsbildbestimmenden Merkmale ist ein wesentliches Ziel der Stadtbildpflege und kann mit den Festsetzungen gesichert werden. Die Festsetzungen schränken die Nutzung und Verwertung der Grundstücke nur unwesentlich ein und sind zumutbar.

Auf die besonderen Merkmale des "Gestaltungsbereiches 2" mit seinen teilweise größeren Öffnungen in den Fassaden jüngerer Gebäude wurde in den Festsetzungen zu Neubauten besondere Rücksicht genommen.

Loggien

Loggien sollen als ein im Geltungsbereich dieser Satzung fremdes Gestaltelement an Straßenfassaden weiterhin ausgeschlossen bleiben. Eine Zulässigkeit hätte eine im Stadtbild untypische Öffnung und tiefe Versprünge in der Fassade zur Folge.

Begründung

Auch bei Neubauten ist die Einschränkung gerechtfertigt, da der Anteil an geschlossenen zu offenen Fassadenanteilen und die Lochfassaden das Stadtbild wesentlich bestimmen. Loggien widersprechen diesen gestaltbildenden Elementen, da sie in den Fassaden hin weit bzw. breit geöffnete Fassadenflächen zur Folge haben.

Loggien sind jedoch an Fassaden, die nicht dem Straßenverlauf folgen, zulässig. Deren Einschränkung ist damit keine unzulässige Beschränkung des Eigentums und ermöglicht eine Nutzung entsprechend den heutigen Ansprüchen des Wohnens.

Vorbauten und andere Auskragungen, Ausleger

Die Fassade ist eine architektonische Einheit mit geschossübergreifenden Beziehungen. Diese Bezugslinien werden durch zusätzlich angeordnete, **auskragende Elemente** entsprechend § 3 Abs. 4 dieser Satzung unterbrochen und in den Straßenraum hinein verschoben. Damit stören sie den geschlossen wirkenden Straßenzug.

Mobilfunk-, Sende- und Empfangsanlagen, Satellitenschüsseln, technische Geräte der Gebäude- Lüftung bzw. -Klimatisierung u. ä. sind im Stadtbild nicht oder nur im Ausnahmefall sichtbar, sind in ihrer Gestaltung unmaßstäblich und sollen an der Straßenfassade nicht neu eingeordnet werden.

Vorbauten, Vordächer, vorspringende Bauteile, Kragplatten und frei auskragende Balkone sind im Geltungsbereich vereinzelt oder nicht vorkommende Gestaltelemente. Gestaltprägend ist in der Regel eine flächige, nur innerhalb der Fassade gegliederte Fassadenfolge ohne weit hervorspringende Elemente. Die Plastizität der Fassaden wird durch Vorsprünge verschiedenster Art erreicht, deren Maß jedoch deutlich unter dem von Vorbauten, Vordächern, Erkern, vorspringenden Bauteilen, Kragplatten und frei auskragenden Balkonen liegt.

Erker sind im Geltungsbereich vereinzelt vorkommende historische Gestaltelemente, jedoch meist an Einzeldenkmalen und nur in wenigen Straßenzügen vorhanden. Gestaltprägend ist in der Regel eine flächige, nur innerhalb der Fassade gegliederte Fassadenfolge ohne weit hervorspringende Elemente. Die Plastizität der Fassaden wird durch Vorsprünge verschiedenster Art erreicht, deren Maß deutlich unter dem von Erkern liegt. Die Einschränkung ist daher angemessen.

Ausleger als Haus- und Gildezeichen sind ein historisch überkommenes Gestalt- und Signalelement an Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung. Sie sind im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Anlagen und wirken besonders räumlich in den Straßenraum hinein. Eine Reglementierung ist daher notwendig.

Ausleger als Haus- und Gildezeichen sollen auch als neu eingeordnetes Element in einer stadtbildverträglichen und ortsüblichen Form und Größe zulässig sein, jedoch nur, wenn sie ähnlich historischer Zunftzeichen künstlerisch und handwerklich gefertigt worden sind. Das besondere Ortsbild würde durch die Anbringung von Auslegern in heutiger großer oder ungegliederter Ausführung erheblich beeinträchtigt. Zudem würden Ausleger in dieser Ausführung wesentliche Fassadenteile benachbarter Gebäude aus der Blickrichtung des Straßenraumes verdecken.

Ausleger, die Werbeanlagen sind, sind nicht Regelungsgegenstand dieser Satzung.

Begründung

Markisen

Markisen wirken vor allem dann als verfremdendes, den Charakter der historischen Altstadt beeinträchtigendes Element, wenn sie in größerer Zahl, ungegliedert über die gesamte Fassadenbreite reichend oder in starker, kontrastierender Farbigkeit auftreten. Damit stören sie den geschlossen wirkenden Straßenzug.

Die Beschränkung auf den Ausnahmefall gewährleistet, dass eine die Stadtgestalt störende Häufung verhindert wird und Beeinträchtigungen des Ortsbildes weitestgehend vermieden werden. Die Zulässigkeit von Markisen, ihre Anordnung und Gestaltung wird zudem auch auf die Gewährleistung ihrer Zweckbestimmung beschränkt.

Die Stadtverwaltung hat eine Handlungsanweisung "Markisen" erarbeitet, die auch vom Gestaltungsbeirat Erfurt grundsätzlich bestätigt wurde und die Grundlage für die Ausübung des Ermessens sein soll. Der Bauaufsicht und der Bauherrschaft wird damit ein klarer Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Markisen gegeben. Die Nutzbarkeit der Gebäude wird nicht beschränkt, die Festsetzung ist zumutbar.

Oberflächenmaterial

Ausgehend von der Stadtbildanalyse ist die glatt geputzte, gegliederte und meist farbig gestaltete Fassade in einem nicht glänzenden, nicht reflektierenden oder nachleuchtenden und nicht grellen Erscheinungsbild in meist "irdenen" Farbtönen bzw. mit in diesen Farbtönen gebrochenem Weiß typisch. Schiefer, Holz und Naturstein sind nur ausnahmsweise und vor allem an untergeordneten Fassadenflächen vorhanden. Gebäude ab ca. 1870 wurden ausnahmsweise auch mit Ziegel- Sichtfassaden errichtet.

Die Erhaltung dieser ortsbildbestimmenden Merkmale ist ein wesentliches Ziel der Stadtbildpflege und kann mit den Festsetzungen gesichert werden. Den vorgefundenen Materialien entsprechend wurden die Festsetzungen zu den **Fassadenmaterialien** gewählt.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Klinker, Schiefer, Naturstein und Holz soll z. B. im Einzelfall für untergeordnete Bauteile oder Sockelbereiche gegeben sein, wenn sich die Fassadengestaltung mit diesen Materialien in den Charakter des Straßenraumes einfügt, ihn nicht dominiert und das Stadtbild nicht stört oder aus einem historischen Befund nachweisbar ist. Der Einsatz von Kunststoff- oder Holzverkleidungen an Fassaden würden das Stadt- und Straßensbild als fremdes Element stören und ist daher nicht zulässig.

Die benannten Materialien der Fassaden-Oberflächen sind ein wesentliches Gestaltelement der Gebäude und ein überkommenes Merkmal, das die Stadtgestalt wesentlich prägt. Somit ist die Festsetzung notwendig, um das Stadtbild im Bestand zu schützen und die Einfügung von Neubauten zu ermöglichen. Die Festsetzungen schränken die Nutzung und Verwertung der Grundstücke nur unwesentlich ein und sind zumutbar.

Farbgestaltung

Die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen ist eine bedeutende Komponente der Stadtgestaltung. Farbe kann wesentlich zur Ausdruckstärke des Einzelbaues wie auch zur Stärkung der jeweiligen städtebaulichen Situation und damit zur Identität des Ortes beitragen. Die Farbfassung eines Gebäudes muss deshalb immer unter Beachtung des konkreten Kontextes bewertet werden. Bei der Farbgebung ist besondere Rücksicht auf die Gesamtwirkung des relevanten Straßen- bzw. Platzraumes, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbargebäude sowie die architektonischen Details der Fassade zu nehmen. Dabei sind die städtebauliche Situation, Nachbarschaften, historisch überkommene Aspekte sowie die Architektur des jeweiligen Ge-

Begründung

bäudes einzubeziehen. Die Farbgestaltung ist ein wesentliches Charakteristikum eines Gebäudes, hat einen essentiellen Einfluss auf die Gestaltung und Wahrnehmung der Gebäude und bestimmt im Zusammenspiel der Bauwerke auch erheblich die Eigenart des Stadtbildes.

Aus technischen Gründen waren historisch insgesamt nur Farbtöne geringer Intensität, die zudem an natürliche Erd- und Steinpigmente gebunden waren und die nicht in auffällender, unangenehmer Weise hervorstechende oder stark kontrastierende Merkmale hatten, vorhanden. Die mineralischen Putze wurden mit Hilfe anorganischer Materialien eingefärbt, deren Farbpalette alle Nuancen umfasste, die auch bei Sanden, Gesteinen und Erzen vorkommen. Diesem Farbkanon folgen die Festsetzungen zu den Anstrichstoffen und deren Farbgebung. Die Beschränkung der Farbigekeit schützt das Stadtbild hinreichend vor "farblichen Ausreißern" und bietet der Bauherrschaft dennoch eine breite Farbauswahl.

Auch bei Neukonzeptionen von Fassadenfarbigkeiten ist das Hervorheben von Details möglich. Die geforderte "Nähe zu Erd- und Steinfarbigkeiten" ermöglicht stärkere Farbintensitäten, gewährleistet jedoch deren Einfügung in die umgebende Stadtgestalt.

Die angemessene Abwägung und Entscheidung zur farblichen Gestaltung berührt immer auch den öffentlichen Raum, hat wesentlichen Einfluss auf seine Gestaltung und soll deshalb nicht allein in der Verantwortung des Planers oder der Planerin und/oder der Bauherrschaft liegen. Für die Einzelfassade ist daher ein Farbkonzept mit der Bauaufsicht abzustimmen, die auch Rücksicht auf Detailausbildungen nimmt. Eine gestalterische Überordnung oder Verfremdung einzelner Gebäude innerhalb des relevanten Straßen- bzw. Platzraumes durch deren Farbigekeit kann damit ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung ist zumutbar, da sie die Baufreiheit nicht wesentlich einschränkt und eine Abstimmung im Einvernehmen zu erfolgen hat.

Im Geltungsbereich dieser Satzung liegt eine große Anzahl von Einzeldenkmalen und Denkmalensembles nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Zudem ist der Geltungsbereich dieser Satzung vollständig Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage nach ThürDSchG. Die Erfordernisse nach ThürDSchG (u.a. Erhaltungsgrundsatz, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) bleiben aufgrund höherrangiger Regelungen des Denkmalrechtes von dieser Satzung unberührt. Die Farbgebung von Gebäuden entsprechend eines Farb-Befundes bleibt möglich, da hier die Anwendung des Denkmalrechtes vorrangig wäre.

Die Abstimmung erfolgt im zuständigen Bereich der Bauaufsicht bzw. der Denkmalschutzbehörde.

Graffiti, Fassadenbmalungen, Haus- und Gildezeichen

Der Charakter der Straßenräume wird durch klar strukturierte und gegliederte Fassaden bestimmt, die nur wenige großflächige ornamentale Gestaltungen aufweisen. Durch die in Erfurt häufig gekrümmten Straßenzüge entfalten diese Fassaden eine starke Fernwirkung, die durch das Aufbringen von Graffiti stark verunklart und intensiv verändert werden würde. Eine Bemalung in der Altstadt wird als dem Stadtbild nicht zuträglich angesehen.

Für das Erfurter Stadtbild ist die großflächige Bemalung von Hausfassaden weder charakteristisch noch historisch nachweisbar. Die Fassaden der Erfurter Gebäude weisen grundsätzlich andere Gestaltmerkmale auf, die eine großflächige Bemalung meist ausschließen. Lediglich an hochwertigen Einzeldenkmalen sind gegenständliche Bemalungen in Form von Wandfriesen o.

Begründung

ä. vorhanden. Diese ordnen sich jedoch immer in die Fassadengestaltung ein und stechen nicht dominierend und störend hervor.

Das Verbot von Fassadenbemalungen durch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung betrifft nur einen geringen Bruchteil des Stadtgebietes, das zudem eine besonders schützenswerte Stadtgestalt aufweist. Die in der Satzung vorgesehene stringente Einschränkung von Graffiti für Giebel und straßenseitige Fassaden, Einfriedungen, Stützwände u. ä. ist daher zumutbar.

Haus- und Gildezeichen in der vorgegebenen Größenbeschränkung sind typisch für das Erfurter Stadtbild, dienten historisch zur Kennzeichnung der Gebäude und sollen daher wie festgesetzt zulässig sein.

Die Abgrenzung zu Werbung erfolgt durch die Bauaufsicht. Werbeanlagen sind nicht Regelungsgegenstand dieser Satzung.

Speisekarten- und Menükästen

Schau- oder Informationskästen sind an der Hauswand angebrachte oder in die Wand integrierte Gehäuse mit einer abnehmbaren bzw. aufklappbaren Glasfront, die als Anschlagflächen für häufig wechselnde Werbeaussagen (z.B. Veranstaltungshinweise) dienen.

Speisekarten- oder Menükästen sind Schaukästen, die ausschließlich der Anbringung von Preisverzeichnissen für die wesentlichen angebotenen Speisen und Getränke von Gastronomie- oder ähnlichen Betrieben dienen (§ 7 Abs. 2 der Preisangabenverordnung) und werden derzeit in der Rechtsprechung bei Gestaltung ohne Werbebotschaft z. B. als Brauereiwerbung, Name des Betriebes, Produkte aus dem Sortiment und bildliche Darstellung z. B. von Speisen und Getränken nicht als Werbeanlagen bewertet. Schaukästen, die darüber hinausgehende Angaben enthalten, sind Werbeanlagen und nicht Gegenstand der Regelungen dieser Satzung.

Die Zulässigkeit, Größe und Gestaltung muss begrenzt werden, da diese Anlagen erhebliche Auswirkungen auf die Fassade und das Ortsbild haben können. In ihrer Dimension und Wirkung müssen sich Speisekarten- und Menükästen dem Gebäude, seiner Gliederung und Erscheinung sowie seinen Bauteilen und Fassadenelementen unterordnen.

Speisekarten- und Menükästen können mit ihrer flächenhaften und plastischen, vor die Fassade hervortretenden Erscheinung einen negativ prägenden Anteil an der jeweiligen Fassade haben. Sie können, wenn nicht in ihrer Größe begrenzt, wesentliche Teile der Fassade verdecken. Auch im Zusammenhang mit ihrer Beleuchtung wirken Speisekartenkästen auf das jeweilige Straßen- und Platzbild ein.

Die zulässige Größe (Präsentationsfläche) ergibt sich aus der Möglichkeit, in einem üblichen rechteckigen Format vier DIN-A4-Blätter in dem Kasten unterzubringen. Das Angebot an diesen Kästen ist sehr vielfältig, sodass hier ausreichend Raum für individuelle Vorstellungen und Wünsche gegeben ist. In Verbindung mit den Bestimmungen des § 2 "Allgemeine Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen" kann die Gesamtgröße inkl. Kastenrahmen, Anzahl und Gestaltung so reglementiert werden, dass sich die Speisekarten- und Menükästen in das Ortsbild einfügen.

Wärmedämmung

Gliedernde und schmückende Fassadenelemente bestimmen im Zusammenwirken mit den Wandöffnungen die Proportionen und den Rhythmus der Fassade sowie die Wirkung der Wandfläche. Die vorgefundenen Details sind Bestandteil der jeweiligen baustiltypischen Gestaltung und Ausdruck der historischen Entwicklung.

Die Straßenräume im Satzungsgebiet sind wesentlich auch dadurch geprägt, dass die Fassaden benachbarter Gebäude bündig aneinander anschließen. Ein Versatz der Fassaden gegeneinander würde diesen Grundsatz, der wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes hat, verletzen. Auf die Fassade aufgebrachte Schichten wie z. B. auch Wärmedämmungen dürfen daher nur so angebracht werden, dass sie die Fassadengliederungen und Gebäudeanschlüsse nicht beeinträchtigen und eine nachhaltige Veränderung des Ortsbildes verhindert wird.

Zusätzlich angebrachte Fassadenverkleidungen wie z. B. zusätzliche äußere Wärmedämmungen ergeben zudem häufig eine Verfremdung der Fassaden, da deren plastische Gliederungen verdeckt werden können.

Ein hoher Effekt der Energieeinsparung tritt jedoch bereits bei Stärken von 10 cm Dämmmaterial auf. Um einen Ausgleich zwischen klimatischen und ortsgestalterischen Belangen sowie den Ansprüchen der Bauherrschaft zu finden, sind Wärmedämmungen daher unter Beachtung der genannten Festsetzungen möglich.

Ein absoluter Ausschluss der Fassadendämmung aus gestalterischen Gründen ist nicht nur aus rechtlichen Gründen bedenklich (Bedeutung des Klimaschutzes). Um dennoch das vorhandene Straßenbild in seiner charakteristischen Abfolge, Gliederung und Gestaltung der Gebäudefassaden zu schützen, wurde eine Festsetzung gewählt, die einen guten Ausgleich zwischen den Belangen des Umweltschutzes und dem Schutz des Stadtbildes bietet und gleichzeitig zumutbar für die Bauherrschaft ist.

2.3. Fenster, Türen und sonstige Öffnungen (§ 4)

Die Festsetzungen über die Gestaltung von Fenstern, Türen und sonstigen Öffnungen sollen bewirken, dass sich Veränderungen an Fenstern, Türen und sonstigen Öffnungen in Bestandsgebäuden und Neubauten in das Stadtbild einfügen und dessen charakteristische Merkmale erhalten bleiben. Ausgehend von der Analyse des vorgefundenen Stadtbildes wurden die Festsetzungen formuliert. Es erfolgte eine sachgerechte Erwägung und angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit für die jeweiligen Festsetzungen. Die Erhaltung der ortsbildbestimmenden Merkmale ist ein wesentliches Ziel der Orts- und Stadtbildpflege und kann mit den Festsetzungen gesichert werden. Die Festsetzungen schränken die Nutzung und Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nur unwesentlich ein.

Proportionen, Bauweisen, Gliederung und Materialien

Fenster, Türen und Tore sowie deren Umrahmungen mit ihren Proportionen, Bauweisen, Gliederung und Materialien bestimmen entscheidend die Gestalt und das Erscheinungsbild der Außenwände, insbesondere der Fassade. Sie sind abhängig von der Bauweise, der Bauzeit, dem **Haustyp** und den ursprünglich zur Verfügung stehenden Materialien.

Die im Geltungsbereich dieser Satzung bestehenden massiven, in **Mauerwerksbau** errichteten Gebäude weisen einen Rücksprung der Fenster von der Fassadenfläche auf und bestimmen deren Plastizität wesentlich mit. Bei **Fachwerkgebäuden** prägen dem gegenüber die bündig mit

Begründung

der Fassade angebrachten Fenster das Erscheinungsbild. Dieser Ebenen-Wechsel ist charakteristisch für Erfurt und soll erhalten bleiben. Andere Ausführungen ergeben ein davon abweichendes Erscheinungsbild und beeinträchtigen somit das Stadtbild.

Die gemeinsame **Achse übereinanderliegender Öffnungen** stellt ein grundsätzliches und eindeutiges, überkommenes Ordnungsprinzip der Fassade, das auch statisch bedingt ist, dar und ist aufzunehmen.

Mit den Festsetzungen zu Proportionen, Bauweisen, Gliederung, Materialien und Formaten der Fenster auch für **neue Öffnungen** sollen der Charakter und die gestalterische Einheit des Gebäudes gewahrt bleiben.

Formate

Stehende Formate sind in einer für den Satzungsbereich typischen Proportion von mindestens 1:1,5 in Bestandsgebäuden vorhanden und damit stadtbildprägend. Hieraus ergibt sich das zulässige **Fensteröffnungsformat**, d.h. das Verhältnis von Breite zu Höhe.

Andere vorhandene, von diesem Prinzip abweichenden Formate und Formen sind i. d. R. Zeugnisse einer zeitlich begrenzten Bauperiode, nur ausnahmsweise im Stadtbild vorhanden und damit kein für das Stadtbild typisches Gestaltmerkmal.

Das zulässige Fensteröffnungsformat im Bestand ergibt sich aus den vorhandenen Öffnungen. Bei neuen Öffnungen in bestehenden Fassaden sind diese dem Bestand der Fassade anzupassen, um eine Störung des Bildes der Fassade und damit des Stadtbildes zu vermeiden.

Für **Neubauten** im Gestaltbereich 1 sind die weiteren Festsetzungen ebenfalls als wesentliches Gestaltmerkmal einer Fassade zu beachten, um der i. d. R. kleinteiligen Fassadengestaltung vorhandener Gebäude der Umgebung Rechnung zu tragen. Auch Fenster, Türen, Schaufenster und sonstige Öffnungen in Neubauten müssen sich grundsätzlich entsprechend der Gegebenheiten in den einzelnen Gestaltbereichen in die umgebenden Strukturen und deren Gestaltbild einfügen. Diesem Ziel dienen die Festsetzungen.

Bei Neubauten im Gestaltbereich 2 ist die Festsetzung zu Fensterformaten, Umrahmungen, Material, Proportionen und Gliederung nicht vorgesehen. Eine Störung der Stadtgestalt ist in diesem "großformatigeren" Umfeld nicht zu erwarten, da Neubauten und grundsätzliche Fassaden-Neugestaltungen sich hier auch in der Architektursprache der Gegenwart bei Einhaltung der weiteren Festsetzungen in ihre Umgebung einfügen. Auf die Begründung zu Neubauten unter Punkt "1.7 Neubauten" wird hingewiesen.

Die Festsetzungen zur Größe der Fenster in **Dachgeschossen** ergeben sich aus Grundsätzen der Gestaltung und Proportionen. Sie sollen gewährleisten, dass die bestehende und über Jahrhunderte gewachsene Dachlandschaft nicht weiter wesentlich verändert wird und die neuen Elemente sich einfügen.

Die gestalterische Einheit der Fassade wird auch zerstört, wenn tragende Teile im Erdgeschoss beseitigt werden und das Erdgeschoss überdimensioniert geöffnet wird. Großformatige, ungeteilte **Schaufenster**, die sich über die gesamte oder über große Teile der Fassadenbreite erstrecken, verletzen die Maßstäblichkeit der Gebäude. Breite Schaufensterflächen sind daher zu gliedern. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der überkommenen und für Erfurt typischen Fassadengestaltung.

Begründung

In den Obergeschossen ist eine wirksame Warenpräsentation nach außen nur sehr eingeschränkt möglich. Die vergrößerten Fensteröffnungen verändern stark das Erscheinungsbild der Fassade, wirken maßstabssprengend und sind in Erfurt nur im Ausnahmefall vorhanden. Daher sollen Schaufenster in den Obergeschossen von Bestandsgebäuden nicht neu errichtet werden. Die Festsetzung ist zumutbar, da sie die Nutzung der Gebäude nicht wesentlich einschränkt.

Konstruktion und Material

Dem Bestandserhalt und seiner Wirkung mit seinen charakteristischen Eigenschaften der Gestaltung und Alterung der Materialien, die für Erfurt typisch sind, muss besondere Bedeutung beigemessen werden. Die Materialgerechtigkeit, die Werksgerechtigkeit (d.h. das Konstruktionsprinzip) und die Formgerechtigkeit (d.h. das äußere Erscheinungsbild) sollen im Vordergrund stehen.

Die Ausführung der Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen erfolgte bei Errichtung der historischen Gebäude grundsätzlich aus **Holz**. Fenster wurden in der Regel mit Rahmen und mehrflügelig hergestellt und durch Kämpfer, Pfosten bzw. Stulp, Sprossen und andere konstruktive oder gestalterische Elemente strukturiert. Diese Gliederung entsprach der traditionellen Gestaltung der Fassade und der funktionellen Aufgabe der Fenster. Andere Materialien ergeben ein davon abweichendes Erscheinungsbild und beeinträchtigen das Stadtbild.

Daher sollen grundsätzlich nur Holzfenster in angemessener Teilung zugelassen werden. Die Festsetzung sichert, dass Unterteilungen und Rahmen in einer bestimmten Proportionalität und maßstäblichen Gliederung ausgeführt werden.

Großformatige, ungeteilte Fenster verletzen die Maßstäblichkeit der Gebäude. Alle Fenster, auch größere Fenster in Dachgauben, sollen daher **mehrflügelig** ausgebildet werden, um die Maßstäblichkeit der Fensterteilungen zu gewährleisten. Eine Teilung der Fensterflächen durch aufgeklebte Sprossen o. ä. Lösungen als rein dekorative, nicht konstruktive Sprossen oder Fensterteilungen bedingt immer auch vergrößerte Scheibenflächen und damit auch, statisch bedingt, veränderte Rahmenprofile, die wesentlich gröber wirken als schmale, zierliche Holzprofile für unterteilte Scheibenflächen. Dieser Verfälschung des äußeren Erscheinungsbildes soll mit den Bestimmungen entgegengewirkt werden.

Auf Grund der Bestimmungen zum Brandschutz/ Fluchtwege soll in Abwägung der Verhältnismäßigkeit ein feststehender Mittelpfosten, der ursprünglich meist Bestandteil einer historischen Fensterteilung war, für Fenster jedoch nicht festgesetzt werden, so dass die Mindestgröße der Fensteröffnungen für die Anforderungen der Feuerwehr gegeben ist. Eine maßstabsgerechte Teilung der Fenster kann auch mit anderen Mitteln erfolgen. Die Festsetzungen sind daher zumutbar.

Für Neubauten in beiden Gestaltbereichen soll neben Holz zusätzlich das **Material** Metall zulässig sein. Es entspricht dem Charakter der heutigen Fassadengestaltung sowie den Anforderungen des Handels mit Schaufensteranlagen in größeren Fassaden und ordnet sich im Zusammenklang mit den weiteren Festsetzungen zur (Schau-) Fenstergestaltung in die Umgebung ein.

Die **Sockelzone** ist für die Gestaltung einer Fassade ein wichtiges gestalterisches Element, "er-det" das Gebäude und ist für historische Schaufensteranlagen prägend. Die zulässigen Materialien sind für die Altstadt Erfurts typisch.

Mit den Festsetzungen soll ein Ausgleich gesucht und die Stadtgestalt nach Möglichkeit mit den heutigen Bedürfnissen des städtischen Lebens in Einklang gebracht werden, ohne ihren besonderen Charakter zu stören. Die Höhe des Spritzwasser- und damit Sockelbereiches beträgt historisch mind. 30 (bis 50) Zentimeter und ist eine sowohl konstruktiv als auch gestalterisch übliche (Mindest-)Höhe und somit begründbar.

Das **Übermalen oder Bekleben** von Fenstern oder Schaufenstern ist reglementiert, da die Öffnung von Fassaden einen wesentlichen Einfluss auf die Wirkung des Gebäudes und des Straßenraumes hat. Das Fenster als solches muss in der Fassade als "geöffnete Fläche" erlebbar bleiben.

Das angegebene Maß sichert, dass die Beklebung oder Übermalung noch als der Gesamtöffnung untergeordnet angesehen werden kann. Die Einschränkung ermöglicht die Gestaltung der Fenster durch die Eigentümer und sichert gleichzeitig die Einordnung in die Stadtgestalt. Über das angegebene Maß hinausgehende beklebte und beworbene Fensterflächen bewirken, dass diese als zusätzliche Gliederungselemente der Fassade deutlicher in Erscheinung treten. Die eigentliche Fassadengestaltung wird verfälscht.

Die Festsetzung eines prozentualen Flächenanteils berücksichtigt die verschiedene Maßstäblichkeit der einzelnen Fenster, Gebäude und Straßenfluchten.

Licht ist ein wichtiges Element einer attraktiven Gestaltung des Straßenraumes. Beleuchtete oder leuchtende Elemente an Gebäuden dürfen dabei jedoch keine hervorstechende Konkurrenz zur Fassadengestaltung und dem gebauten Umfeld sein. Zur Eingrenzung ihrer teilweise sehr negativen, ablenkenden und übermäßige Aufmerksamkeit erregenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum hinein sind Regelungen zu deren gestalterischen Auswirkungen zu treffen. Sie dürfen keine Dominanz, Aufdringlichkeit oder Blendwirkung im Straßen- und Platzraum entfalten.

Unruhige und störende Beleuchtung sowie aufdringlich und aggressiv wirkende, bewegliche Teile und Lichtinstallationen sowie externe, in das Straßenbild strahlende Beleuchtung wie Strahler, aufgesetzte Lichtleisten o. ä. beeinträchtigen das Straßenbild und die Wahrnehmung der Fassaden wesentlich. Auch Signal- oder Sicherheitsfarben sowie grelle und fluoreszierende Farben wirken aggressiv, aufdringlich und das Stadtbild störend. Sie sind daher nicht zulässig.

Glasbausteine, spiegelnde, strukturierte sowie gewölbte oder farbige Fenstergläser sind für die Gebäude im Geltungsbereich nicht typisch und wenn vorhanden, Ausdruck einer zeitlich eng begrenzten Bauzeit. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes und durch sie verursachte Veränderungen der Plastizität und Proportionen der Fenster stehen sie der Erhaltung der ortsbildbestimmenden Strukturen und Detaillösungen entgegen. Vorhandene Fensteranlagen haben Bestandsschutz.

Das Anbringen von **Gittern, Roll-Läden und Außen- Jalousien** und in der Wirkung ähnlicher Elemente stellt einen starken Eingriff in das Stadtbild und die "Lebendigkeit" des Straßenraumes dar. Sie negieren die typische Gliederung der Fassadenöffnungen, die ein wesentliches Gestaltmerkmal der Fassaden darstellen und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar bleiben sollen. Zudem stören diese Elemente mit ihren Kästen und ihrem "fremden" Material das Format,

Begründung

die Typik und kleinteilige Struktur der überkommenen Fensteranlagen, Fassaden und Straßenschilder.

Sie vermindern oder verhindern den abendlichen Lichteinfall aus den Häusern/ Fenstern heraus in den öffentlichen Raum bzw. die Lichtbrechung des einfallenden Lichtes aus dem Straßenraum in den Fenstergläsern, was dunkle Stadträume ohne Innen-/Außenbezug der Gebäude schafft und die Gestaltung und Wirkung der Straßenräume negativ beeinflusst.

Gewerblich bedingte Sicherheitsvorschriften sind auch durch andere, das Stadtbild nicht störende Maßnahmen (Sicherheitsglas, Verstärkung der Fensterbeschläge u. a.) zu erfüllen. Die Beschränkung auf die vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenbereiche stellt in der Abwägung eine nicht zu starke Einschränkung des Eigentums dar.

Klappläden sind ein im überkommenen Stadtbild häufiges Gestaltelement, das durch seine Struktur und Konstruktion gliedernd in der Fassade wirkt. Ein ähnliches Erscheinungsbild haben gegliederte Schiebeläden. Diese Elemente sollen daher zulässig sein.

Zufahrten und Zugänge

Große Öffnungen wurden in straßenseitigen Gebäudefronten historisch immer optisch mit Elementen geschlossen, die in einer hohen handwerklichen Qualität gearbeitet und gestaltet waren, was das Stadtbild wesentlich prägt.

Einfahrten in Fassaden haben eine notwendige Mindestbreite, die, wenn sie offen bleiben, "dunkle Löcher" in den Gebäudefassaden ergeben. Diese Öffnungen haben eine andere Wirkung in den öffentlichen Raum hinein als eine geschlossene Fläche.

Großformatige, ungeteilte Tore aus Streckmetall oder flächig wirkende, ungegliederte Kunststofftore über große Teile der Fassadenbreite verletzen ebenfalls die Maßstäblichkeit der Gebäude.

Die Art und das Material der Öffnungsschließenden Elemente sind daneben auch abhängig von der Gebäudetypik und dem Straßenraum, in dem sich das betreffende Gebäude befindet. Die Gestaltung muss stadtraumverträglich sein.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der überkommenen Fassadengestaltung. Im Ergebnis der Abwägung wurden die vorliegenden Festsetzungen getroffen.

Klarstellung: Auf Grund ihrer eingeschränkten Wirkung in den öffentlichen Raum besteht hinsichtlich der **Kellerfenster** kein Regelungsbedürfnis. Diese sollen durch die Festsetzungen nicht erfasst werden.

2.4. Dächer, Dachaufbauten (§ 5)

Die Festsetzungen über die Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten sollen bewirken, dass sich Veränderungen an Dächern und Dachaufbauten in Bestandsgebäuden und Neubauten in das Stadtbild einfügen und dessen charakteristische Merkmale erhalten bleiben. Ausgehend von der Analyse des vorgefundenen Stadtbildes wurden die Festsetzungen formuliert. Es erfolgte eine sachgerechte Erwägung und angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit, um die schützenswerte Dachlandschaft weiterhin in ihrer Gestaltung und Wirkung zu erhalten und die Einschränkungen in der Entwicklung des Eigentums so gering wie möglich zu halten.

Dachformen

Dächer prägen in ihrem Zusammenwirken mit der Stellung, Größe und Gliederung der Baukörper als Dachlandschaft das Erscheinungsbild einer Stadt. Form und Gestaltung des einzelnen Daches bestimmen zugleich das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes und dessen Wirkung auf das Ortsbild und sind somit wesentliche Elemente der Stadtgestaltung. Die Analyse zeigt, dass die Dachlandschaft über den gesamten Geltungsbereich der Satzung und auch in den jeweiligen Teilbereichen durch relativ große und ruhige, jedoch in ihrer Neigung, First- und Traufhöhe unterschiedliche Dachflächen in der Ausführung als Steildach/ Satteldach geprägt ist. Die dominierende **straßenbegleitende Dachform** ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 60° ohne Einschnitte und historisch nur mit **kleinen Dachöffnungen** zur Belüftung versehen. Walm- oder Mansarddächer treten nur sehr vereinzelt auf.

Ein weiteres prägendes Gestaltmerkmal der Erfurter Straßenräume ist die **Traufstellung** der Gebäude mit ausgebildeter Traufkante vor der Fassadenebene. Eine Giebelständigkeit ist eine sehr frühe Form der Bebauung und nur noch als Einzelfall im Straßenraum sichtbar. Der Verlauf der **Trauf- und Firstlinien** ist neben der Parzellenbreite ein wichtiges Gestaltmerkmal des spezifischen Straßenraumes und bestimmt wesentlich den Maßstab der Bebauung mit.

In den letzten Jahrzehnten wurden bei Neubauten vereinzelt **Flachdächer** errichtet, diese sind nur im absoluten Ausnahmefall an straßenbegleitenden Gebäuden vorhanden. Sie stellten sich als stark stadtbildstörend heraus, da sie die Dachlandschaft mit der Abfolge der Dächer mit ihren schräg geneigten Flächen als einem wesentlichen Gestaltmerkmal des Straßenraumes nicht aufnehmen. Es entsteht ein "Loch" im oberen Abschluss des Straßenraumes. Eine klare Regelung wie in den Festsetzungen der Satzung ist daher zur Erhaltung des Stadtbildes nötig. Diese einschränkende Festsetzung ist damit angemessen und notwendig.

Dachüberstand/ Traufkante

Der Vorsprung des Daches vor die Fassade ist ein typisches, durchgängig vorhandenes und sehr stark in der Straßenansicht wirksames Detail in Erfurt, das der Regelung bedarf. Die historisch vorhandenen und heute noch stadtbildprägenden Dachtraufen als unterem Dachabschluss (Tropfkante des Daches) und deutlichem Abschluss der Fassade nach oben sind ein wesentliches Gestaltelement, das ortsbildbestimmend ist. Eine Regelung wie vorgesehen ist im Zusammenhang mit den "Allgemeinen Grundsätzen der Gestaltung baulicher Anlagen" angemessen.

Dachauf- und Einbauten

Seit den 1990er Jahren ergab sich durch eine neue, massive Nutzung der Dächer die Öffnung der bisher **geschlossenen, ruhigen Dachflächen**. Dies ist in nahezu allen Bereichen durchgängig zu verzeichnen. Gauben, Dachflächenfenster und weitere Dachaufbauten wurden seitdem zum stadtbildbeeinflussenden Gestaltungsmerkmal, das jedoch weiterhin Beschränkungen in Größe, Häufung, Form und Material unterworfen war. Diese Merkmale werden nach einer umfangreichen Diskussion und Wertung mit den für eine nicht störende Einfügung notwendigen Einschränkungen - (Gesamt)Breite, Abstände, Lage in der Dachfläche - in die Festsetzungen aufgenommen und gewährleistet, dass eine Nutzung der Dachflächen und Dachgeschosse erfolgen kann, das Stadtbild jedoch nicht weiter wesentlich beeinträchtigt wird. Dachaufbauten sind dabei generell so auszubilden, dass sie sich als Detail in die Dachfläche einordnen. Sie sollen als **Einzelgauben bzw. Einzelelemente** erkennbar bleiben und sich untereinander und von den Dachabgrenzungen abheben.

Begründung

Der vorgeschriebene **Abstand zu Traufe, First und Ortgang** gewährleistet, dass die gestaltbildenden durchgehenden Traufen, Firste und Ortgänge nicht unterbrochen werden, die Gauben aus der **Fassadenflucht** zurückgesetzt sind und der First als oberer Abschluss erhalten bleibt. Die Dachaufbauten sollen mindestens so weit von der Fassadenfläche zurückgesetzt sein, dass sie als "zum Dach gehörend" und nicht als Fortsetzung der Fassade erlebt werden. Diesem Ziel dient die Festsetzung.

Über den festgesetzten Rahmen hinausgehende Dachaufbauten würden den bisherigen, durch Maß, Proportion, Material und Farbe bestimmten Gestaltkanon wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt auch für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung im weitesten Sinne. Eine detaillierte Aufzählung erfolgt in der Satzung nicht, da sich die Reglementierungen auch auf sich erst in der Zukunft entwickelnde technische Neuerungen beziehen müssen, die auf das Ortsbild einwirken und dieses wesentlich stören würden.

Ziel der Festsetzungen dieser Satzung ist u. a., die Dachflächenebenen nicht zu häufig oder großflächig durch Dachauf- und Einbauten zu unterbrechen. Die in den letzten Jahrzehnten erfolgte "Zerstückelung" der Dachflächen durch eine Vielzahl von Gauben und weiteren Dachauf- bzw. Einbauten soll eingedämmt werden. Die Fülle und Größe der Dachauf- und Einbauten und deren Wirkung in den Straßenraum hinein muss hierzu reglementiert werden. Gleiches gilt auch für den der Straße abgewandten Raum, da Gebäude immer als eine Einheit zu sehen sind und sie ihre Wirkung in ihrer Gesamtheit entfalten. Unterschiedliche Festsetzungen für die vom Straßenraum einsehbaren bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite berücksichtigen jedoch deren unterschiedliche Bedeutung für das Stadtbild und ermöglichen den Eigentümern einen größeren Nutzungs- und Gestaltungsspielraum durch den weiterhin möglichen Ausbau der Dachgeschosse für Hauptnutzungen. Wo möglich wurden die Festsetzungen auf Bereiche beschränkt, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, um eine (Wohn-)Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen und die Beschränkungen für die Eigentümer auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken.

Gauben sind ein dominantes Element auf den Dachflächen der Gebäude. Historisch gesehen dienten sie in der Regel lediglich als minimale Lüftungs- und Belichtungsöffnungen für Lagerflächen, sie waren dementsprechend klein und als untergeordnetes Element auf der ruhigen, großen Dachfläche wahrnehmbar.

Im Zuge der Nutzung der Dachebenen für Hauptnutzungen änderten sich das Maß und die Anzahl der Dachaufbauten. Die Gauben dienen heute meist neben der Belichtung und Belüftung auch dem Fluchtweg und haben daher ein durch die Bauordnung vorgeschriebenes Mindestmaß, das weit über das ursprünglich vorhandene Maß hinausgeht.

Diese in den letzten Jahrzehnten zahlreich neu errichteten Gauben stellten sich als maßstabs- und stadtbildstörend heraus und sollen daher neu reglementiert und eingeschränkt werden. In Zusammenhang mit den Festsetzungen zu Dachflächenfenstern bleibt eine angemessene Nutzung der Dachebenen für Hauptnutzungen dennoch möglich, die Festsetzungen sind damit zumutbar.

Die Beschränkung der Gauben auf Dachflächen über 35° Dachneigung verhindert unmaßstäblich lange Gaubendächer. Neben der Beschränkung auf die unterste Dachebene werden damit unverhältnismäßig starke Eingriffe in die Dachfläche verhindert. Die ausnahmsweise Zulässigkeit im zweiten Dachgeschoss kann sich daher auf historisch belegbare Fälle beschränken.

Begründung

Dachflächenfenster sind ein Element des heutigen Wohnens. Sie sind ein neues, historisch nicht vorhandenes Element im Gebäudebestand. Sie haben eine tagsüber spiegelnde Oberfläche und unterbrechen die rote Ziegeldachfläche. Dennoch sollen sie aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auf vom im öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig sein, wenn sie die Festsetzungen der Satzung erfüllen. Um die Störung zu minimieren, sollen sie bündig mit der Dachoberfläche errichtet werden, wenn es der historische Bestand erlaubt. Eine entsprechend Satzung eingeschränkte Einordnung von Dachflächenfenstern soll im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bestandsgebäuden in den unteren zwei Dachgeschossen möglich sein.

Eine Belichtung und Belüftung der beiden unteren Dachgeschosse kann damit über die der Straße abgewandten Dachflächen über zulässige liegende Dachflächenfenster erfolgen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes bzw. Dachraumes bleibt mit dieser Zulässigkeit der Dachflächenfenster möglich.

Das Stadtbild ist immer auch abhängig von der Bauzeit der einzelnen Gebäude. Das betrifft auch die Dachflächen von Gebäuden der Gegenwart. Die Architektur moderner Gebäude kann nicht identisch mit denen vergangener Jahrhunderte sein, muss sich aber dennoch in die vorhandene Struktur und den Maßstab einfügen, um das Stadtbild nicht zu stören. Um der modernen Architektursprache -als dem Ausdruck der Baukunst der heutigen Entstehungszeit der Gebäude- auch im Satzungsgebiet den ihr zukommenden Raum geben zu können, ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen und sowohl dem Architekten/der Architektin als auch der Bauherrschaft Entfaltungsmöglichkeiten und eine Grundlage zur Gestaltung ihrer Bauaufgabe an die Hand zu geben wurde die Festsetzung so gewählt, dass ein gestalterischer Rahmen für Neubauten möglich ist, der sicherstellt, dass deren gestalterische Eigenart sich in die Gestaltungs- und Schutzabsichten für das Stadtbild Erfurts einordnet.

Für Neubauten soll daher eine Zulässigkeit von Dachflächenfenstern auf vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen über alle Dachgeschosse zulässig sein, die allgemeinen Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen (§ 2) und die weiteren Festsetzungen sind dabei jedoch zwingend einzuhalten.

Dachbalkone, Dacheinschnitte und Dachterrassen

Ein **Dachbalkon** ist ein erhöhter, offener Austritt, ragt in der Regel als Plattform aus einem Dach bis vor die Fassadenebene hervor, ruht auf einer Trägerkonstruktion und weist eine Brüstung oder ein Geländer vor der Dach- bzw. Fassadenebene auf.

Eine **Dachterrasse** ist ein offener Austritt, befindet sich i. d. R. auf einem Flachdach und ragt nicht über die Fassadenebene heraus.

Ein **Dacheinschnitt** ist ein Einschnitt innerhalb der Dachfläche und ragt nicht über diese hinaus.

Dachbalkone, Dacheinschnitte und Dachterrassen beeinträchtigen die geschlossene Wirkung der Dachlandschaft in vielfachem Maße, gehen regelmäßig mit erheblichen baulichen Anlagen einher (Absturzsicherungen, Windschutz- und Verschattungseinrichtungen, teilweise auch erhöhte Ausgangsbauwerke) und sind daher unzulässig bzw. den festgesetzten Einschränkungen unterworfen.

Technische Gebäudeausrüstung

Nutzungsänderungen, wachsende Ansprüche oder technische Neuerungen bringen neue Formen und Strukturen in das Stadtbild, die sich teilweise als maßstabs- und stadtbildstörend er-

Begründung

wiesen. Die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können einen starken, negativen Eingriff in das Stadtbild bedeuten, wenn sie nicht innerhalb der Gebäudehülle mitgeplant werden. Daher erfolgt hierzu eine Festsetzung.

Für Dachaufbauten für technische Gebäudeausrüstung sowie Send- und Empfangsanlagen, die aus technischen Gründen zwingend über Dach geführt werden müssen, wird durch die Festsetzungen zur zulässigen Art, des Maßes, der Anordnung auf den Dachflächen und der Farbgebung die notwendige Gestaltqualität gesichert.

Die Formulierung "Empfangsanlagen" wurde gewählt, um alle technischen Neuerungen, die sich nach Satzungsbeschluss entwickeln und stadtbildprägend sind, in die Reglementierung aufzunehmen.

Materialien

In Erfurt erfolgte die Dachdeckung in der Vergangenheit fast durchgängig mit Dachsteinen aus den in der Umgebung Erfurts vorkommenden Tonmaterialien in ihren typischen rotbraunen, fein nuancierten, matten **Farbnuancen**. Sie ist fast ausnahmslos bis in die heutige Zeit als wesentliches Gestaltmerkmal erhalten geblieben. Die Dachdeckung ist hier ein Merkmal regionaler Besonderheiten, das in seiner geschlossenen Erscheinung und Qualität weiter zu erhalten ist. Die Festsetzungen lassen mit Einschränkungen, die sich aus der Stadtgestalt ergeben, ein passendes Spektrum an Materialien zu. Andere, nicht aus Ton gefertigte **Materialien** ohne natürlichen Ziegelrot- oder Rot-Braun- Ton entsprechen dieser Anforderung (noch) nicht.

Auf flach geneigten Dächern oder **Flachdächern** entspricht eine Deckung aus Ziegeln jedoch nicht den technischen Notwendigkeiten und Anforderungen. Hierfür wurde daher eine andere Regelung festgesetzt, die eine Einfügung der Dachmaterialien in die Umgebung gewährleistet.

Von den typischen Tonziegeln **abweichende Dachoberflächen** im Bestand (wie z. B. Schiefer) sind in der Regel besonderen Bautypen vorbehalten und in ihrem Bestand geschützt. Hieraus ist jedoch keine generelle Zulässigkeit für andere Bauten ableitbar.

Die Festsetzungen für **Verkleidungen** von Gaubenwangen gewährleisten die Einfügung in die Umgebung, nehmen überkommene Gestaltprinzipien auf und schränken die Nutzung des Dachgeschosses nicht unzulässig ein.

Für Neubauten und deren breiteren Gestaltungsmöglichkeiten soll zusätzlich nicht verspiegeltes Glas für Verkleidungen von Gaubenwangen zulässig sein. Bei beidseitigem/dreiseitigem Lichteinfall wie bei verglasten Dachgauben erscheinen Glasflächen i. d. R. -entgegen den Eigenschaften von Dachflächenfenstern, die am Tag dunkel und spiegelnd erscheinen- nicht spiegelnd, sondern transparent und sind ein Element modernen Bauens. Dieser Eigenschaft wurde zugunsten einer besseren Nutzbarkeit der Räume hinter den Gauben Rechnung getragen. Da Dachgauben entsprechend § 5 Abs. 4 und 8 in ihrer Anzahl und Größe reglementiert sind, können verglaste Gaubenwangen in ihrem Erscheinungsbild als nicht so stadtbildstörend eingestuft werden, dass sie auch für die wenigen Neubauten versagt werden müssten.

Die Festsetzungen sind erforderlich und gewährleisten, dass sich Dachsanierungen und (Dach-)Neubauten in den Bestand einfügen und die überkommenen Strukturen und Merkmale ablesbar bleiben.

2.5. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 6)

Trotz der intensiven Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte ist die historisch begründete ruhige und in ihrer Erscheinung weitgehend einheitliche Dachlandschaft der Erfurter Altstadt bewahrt geblieben. Sie ist ebenso wie die Gestaltung der Fassaden Teil des gesamten Erscheinungsbildes der historischen Innenstadt, das von größter Bedeutung für das Stadtbild, die Attraktivität und Lebensqualität der Gesamtstadt ist.

Durch neue rechtliche Rahmenbedingungen ist seit 2023 auf vielen bisher planungspflichtigen oder der Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien nicht zugänglichen Flächen eine Einordnung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien möglich. Mit dem Gebäudeenergiegesetz und seinen Novellen sowie begleitender Gesetze wurde dem Ausbau erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zugewiesen. Entsprechend verschiedener seitdem verabschiedeter Gesetze liegen diese Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und sind als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen einzubeziehen. Mit der Thüringer Bauordnung 2024 wurde u. a. klargestellt, dass örtliche Bauvorschriften die Nutzung erneuerbarer Energien nicht verhindern sollen.

Bei der pflichtgemäßen Ermessenserwägung sind Klima- und Umweltschutz als öffentlicher Belang daher besonders zu würdigen, ihnen ist jedoch nach wie vor kein absoluter Vorrang einzuräumen. Es wird weiterhin auf eine Abwägung aller Belange unter besonderer Berücksichtigung des Klimaschutzes abgestellt.

Somit wird auch eine besondere Abwägung und Wichtung zwischen der Bedeutung der Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien/ Photovoltaik- und Solarthermieanlagen für den Klimaschutz und deren Auswirkungen auf die Stadtgestalt und die Erhaltung der gebauten Umwelt notwendig.

Dabei sind die Klimabilanz und der Beitrag, den die Anlagen zur Energieerzeugung leisten können, von wesentlicher Bedeutung. Anlagen mit hoher Energieeffizienz und einer hohen Energieausbeute haben einen höheren Belang in der Wichtung als Anlagen mit schlechterer Energiebilanz. Die Gesamtbilanz zum Schutz der Umwelt ist vorrangig, erst nachrangig ist u. a. die Wirtschaftsleistung für den einzelnen Eigentümer zu wichten (Art. 14 Abs. 2 GG). Je höher der Beitrag zum Klimaschutz, desto stärker ist der Vorrang der Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auch vor den Belangen des Ortsbildschutzes und weiterer Interessen zu werten. Bezugspunkt der Untersuchungen ist hier die Gesamtstadt Erfurt im Vergleich mit dem zu schützenden Bereich der Altstadt von Erfurt. Ein besonderes Augenmerk liegt in diesem Zusammenhang auf der Effizienz der Energieerzeugung und dem Nutzen für die Gesamtstadt.

Mit der neuen Gesetzgebung zum Umwelt- und Klimaschutz ergeben sich weitreichende neue Möglichkeiten und Flächen, die im Stadtgebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien möglich werden. Eine erste überschlägige Berechnung ergab als möglichen Gesamt-Energieertrag im Bereich der Stadt Erfurt einen Ertrag von über 20.000 GWh/a. Dem gegenüber steht ein möglicher Gesamt-Energieertrag im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung von etwas über 5 GWh/a (überschlägige Rechnung nach Solarkataster und Abschätzung der zur Verfügung stehenden Flächen). Die Vielzahl der kleinteiligen Dach- und Fassadenflächen in der Altstadt zieht zudem eine Vielzahl von Steuerungs-, Befestigungs- und eventuell Speicherelementen für jede einzelne Fläche zur Erzeugung von erneuerbarer Energie nach sich, die in der Herstellung im

Begründung

Vergleich zu großen Flächen -z. B. auf zahlreich im Umfeld um die Altstadt vorhandenen Neubauten oder Hochhäusern sowie auf und an gewerblich genutzten Gebäuden- unverhältnismäßig viele Ressourcen in der Herstellung und Fläche verbrauchen. Im Bereich der Altstadt können daher die Potentiale, die in anderen Bereichen der Stadt unkritisch und ohne Störung der gebauten Umwelt gehoben werden können, nicht erreicht werden.

Auch die Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet derzeit Vorschriften zur Nutzung von Solarenergie auf geeigneten Flächen, sodass die Grundlagen für eine intensivere und effektivere Nutzung der regenerativen Energien inzwischen gegeben sind.

In der Abwägung der Schutzgüter ist festzustellen, dass Elemente zur Nutzung von erneuerbaren Energien in der derzeit verfügbaren Technologie und Bauart i. d. R. eine (noch) so empfindliche Störung des historischen und stadtgestalterisch wertvollen Erscheinungsbildes der Altstadt darstellen (s. unten), dass sie in kritischen Fällen abzulehnen bleiben.

Der Anteil des Energieertrages dieser Elemente an der städtischen Gesamtbilanz (Energieertrag Altstadt zu Gesamtstadt) ist marginal. Sollte der Nutzungsdruck dennoch erhöht und ausnahmslos und abwägungsfrei auf den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgedehnt werden, könnte dies massiv störende Auswirkungen auf die Eigenart des Stadtbildes und den unverwechselbaren Charakter Erfurts haben und wesentlich zu dessen Zerstörung beitragen.

Vor dem Hintergrund, dass alle erzeugbare Energie von Belang ist, darf jedoch auch dieser relativ kleine Beitrag nicht negiert werden und muss als besonderer Belang in die Abwägung einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen getroffen. Die Belange des Umweltschutzes, der Bauherrschaft und der Stadtgestalt wurden auf dieser Grundlage abgewogen. Die grundsätzliche Festsetzung, dass der (historische) Bestand bei der Einordnung der Anlage zur Nutzung regenerativer Energien zu beachten ist, sichert damit die Verhältnismäßigkeit und den Schutz des Gebäudebestandes in seiner gestalterischen Eigenart.

Einsehbarkeit

Nutzungsänderungen, wachsende Ansprüche und technische Neuerungen bringen in der Regel neue Formen und Strukturen in das Stadtbild. Insbesondere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien bedeuten derzeit durch die Fremdartigkeit in ihrer Gestaltung (Größe, Farbe und fehlende Farbabstufungen, Maßstab, Gliederung, Helligkeit, glänzende Oberflächen mit Lichtreflexionen u. a.) noch einen starken Eingriff in das Stadtbild. So können gestalterische Negativwirkungen eintreten, wenn die Module und technischen Elemente nicht hinreichend auf die konkrete Situation und die gebietstypische Gestaltung abgestimmt sind.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien/ Photovoltaik- und Solarthermieanlagen verändert vor allem überkommene, mit traditionellen Baustoffen gedeckte Dächer nachhaltig und gefährdet deren Einzigartigkeit und ihre Attraktivität. Als neue, untypische Zutat würden Photovoltaikanlagen in ihrem derzeit am Markt erhältlichen Erscheinungsbild das historische Erscheinungsbild der derzeit noch weitestgehend einheitlichen, ruhigen Dachlandschaft beeinträchtigen. Mit diesen Anlagen würden im historischen Umfeld Elemente, die das Bild von Gebäuden und Ortsbildern dominieren und in einer homogenen Dachlandschaft wie Fremdkörper wirken, entstehen. Von ihnen würden erhebliche negative Wirkungen auf das Stadtbild ausgehen.

Begründung

Die Altstadt von Erfurt würde in ihrer Eigenschaft als in sich geschlossenem Gestaltungsbereich in der Erscheinungsform seiner Gebäude, Fassaden, unbebauten Flächen und in seiner Dachlandschaft grundlegend beschädigt. Ein wesentliches Gestaltmerkmal und damit ein großer Teil seiner erhaltenswerten Eigenschaften ginge unwiederbringlich verloren. Die Umsetzung des derzeitigen Zeitgeistes, der sich berechtigter Weise aus dem Klimawandel und den daraus resultierenden Folgen speist und den vorrangigen Einsatz von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien fordert, muss daher sehr behutsam mit den Folgen für das Stadtbild in diesem eng begrenzten, kleinen Teil der Gesamtstadt abgewogen werden.

Die Abgrenzung von besonderen Schutzbereichen als "**Tabuzonen**" ist hier nicht ausreichend und sinnvoll. Die Festsetzung der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum wie im Satzungstext vorgesehen ist unabdingbar für die Erhaltung des Charakters der vorhandenen Dachlandschaft und des Stadtbildes.

Mit größerem Abstand, hier von den Flächen des Kulturdenkmals "Kloster- und Befestigungsanlage **Petersberg**" als Stadtbekrönung im Vergleich zum Straßenraum erhöht sich die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des Ensemblecharakters der Altstadt in einem gewissen Radius um den Petersberg -jedoch i. d. R. ohne Einsicht in die Quartiere hinein- zudem. Hier hat sich die Stadtgeschichte Erfurts im Mittelalter und in der Neuzeit in hohem Maße auch bildhaft niedergeschlagen. Der Grundton der Straßen- und Platzbilder wird von kleinteiligen profanen Bebauungsstrukturen mit Putzfassaden und ziegelroten Dacheindeckungen bestimmt. Akzentuierungen im verbindenden Rahmen des Stadtbildes bilden zumeist die mittelalterlichen Sakralbauwerke (Kirchen, Kirchtürme, Klöster) und seit Ende des 19. Jh. errichtete Repräsentationsbauten (z. B. Rathaus). Eventuell vorhandene große dunkle Dachflächen sind immer diesen Sonderbauten zugeordnet und haben durch ihre Schieferdeckung ebenfalls ein mattes, lebendiges Erscheinungsbild. Diese auch vom Petersberg erlebbaren Gestaltmerkmale gilt es zu schützen und zu erhalten.

Zur Abmilderung der Einschränkungen der Zulässigkeit wurde auch die Beschränkung auf bestimmte **Blickwinkel vom Petersberg** oder die Einsehbarkeit lediglich vom Domplatz aus diskutiert. Diese Beschränkungen können jedoch nach erneuter Abwägung nicht dem notwendigen Erhalt des Stadtbildes gerecht werden. Wesentlich für das Stadtbild der Altstadt von Erfurt und dessen Erhaltung ist nicht nur die Seh- und Wahrnehmbarkeit von einzelnen Orten aus, sondern von jeder Stelle im öffentlichen Raum. Die analysierten, sich wiederholenden Gestaltmerkmale der Altstadtbebauung, die den Gleichklang und die Geschlossenheit des historisch geprägten Ortsbildes konstituieren, erschließen sich von allen Straßen und Plätzen in und um die Altstadt. Zudem wäre der Vollzug der Satzung durch das Anlegen von bestimmten Blickwinkeln rechtssicher nicht möglich oder die Abgrenzung zumindest anfechtbar.

Dachflächen

Als besonders abzuwägendes Problem wird gesehen, dass zwar die **großen Dachflächen**, die vom Petersberg aus eingesehen werden können, technisch und funktional gut für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien geeignet sind, deren Belegung mit den gegenwärtig erhältlichen Anlagen -die die optischen Eigenschaften von Tondachziegeln derzeit noch nicht ausreichend gut nachbilden können- jedoch die Stadtgestalt unwiederbringlich zerstören würde. Die ziegelrote Dachlandschaft mit ihrer feinen Abstufung in verschiedenen ziegelroten, matten Farbnuancen, die durch die Verwendung von natürlichen, im Thüringer Becken

Begründung

vorkommenden Tonmaterialien erreicht wird, hat eine so hohe kulturelle und stadtgestalterische Bedeutung für die historische Altstadt und den prominenten Blick vom Petersberg, dass sie zwingend erhalten werden muss.

Eine Belegung der **kleineren Dachflächen**, die aufgrund ihrer geringeren Energieeffizienz zudem weniger zur Erzeugung von regenerativen Energien geeignet sind, würde ebenfalls eine weitere Verunklarung des Stadtbildes nach sich ziehen. Kleinteilige, ungeordnete Elemente auf den kleinen Dachflächen der Wohnhäuser ("Kleines auf Kleinem") würden ein chaotisches und unruhiges Bild erzeugen.

Innen- und Außenbereiche sind dabei immer Teile eines Ganzen, das vom Menschen im Zusammenhang begriffen wird. Dies gilt in ganz besonderem Maße auch für die gebaute Umwelt, die Gebäude in ihrem Quartier und mit ihren Detailausbildungen.

Die Unzulässigkeit aller Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auch in den nicht einsehbaren **Quartier-Innenbereichen** soll und kann dabei jedoch nicht Satzungszweck sein und würde den Rahmen der Ermächtigungsgrundlage überschreiten. Es ist jedoch legitim und notwendig, für die Ausführung dieser zulässigen Elemente Vorgaben zu deren Ausführung und Gestaltung zu machen, die geeignet sind, eine gewisse Ordnung auf den Dächern zu schaffen und die vorhandene Qualität des Stadtbildes für die Bewohner und Nutzer der Quartiere zu erhalten.

Die **Gestaltung der Solaranlage** ist neben der Flächenausweisung dabei entscheidend für die Gesamtwirkung. Ortsansichten und Ortsbilder leben auch von ihren Dachlandschaften insgesamt, zu denen die Dächer in ihrer Gesamtheit gehören.

Dass zulässige Photovoltaik- und Solarthermieanlagen gestalterischen Mindestanforderungen unterworfen werden und in ihrer Anzahl, Ausführung und Lage beschränkt sind, gewährleistet deren geringere Störwirkung für das Stadtbild, ohne die Belange des Klimaschutzes zu negieren. Diese Regelung verstößt nicht gegen die Ermächtigungsgrundlage, es handelt sich wegen der generellen Zulässigkeit der Anlagen um eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums. Die Störungen können auf ein zumutbares Maß minimiert werden.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien/ Photovoltaik- und Solarthermieanlagen stehen mit ihrem häufig auch zusätzlich durch Rahmenkonstruktionen hervorgehobenen Größen, dem Format, der glatten spiegelnden Oberfläche und der noch immer technisch notwendigen, schimmernden und einheitlichen Farbgebung -ohne die typischen feinen Abstufung in verschiedenen ziegelroten, matten Farbnuancen, die durch die Verwendung von natürlichen, im Thüringer Becken vorkommenden Tonmaterialien erreicht wird- im starken Kontrast zu Maßstab, Größe, Farbe, Form, Farbton, Mattheitsgrad, Gliederung und Helligkeit von traditionell gedeckten Dachflächen ihrer gegliederten **Erscheinungsform**.

Die bisher angebotenen technischen Elemente konnten das Problem noch nicht lösen. Zwar kommt es immer mehr zu einer optischen Annäherung an die tondachziegelähnliche Außenfarbe und die Dachziegelformate, diese entsprechen jedoch -nicht zuletzt auch bedingt durch die zugunsten einer effektiven Energieausbeute notwendige großflächige Anbringung- noch nicht den Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes.

Gleiches gilt entsprechend für mit Schiefer eingedeckte (Dach)flächen.

Begründung

So können gestalterische Negativwirkungen eintreten, wenn die Module und technischen Elemente nicht hinreichend auf die konkrete Situation und die gebietstypische Gestaltung abgestimmt sind. Ziel der Regelung ist daher, die Anlagen -wo zulässig- so zurückhaltend wie möglich und ohne Störwirkung einzuordnen.

Verschnittflächen in der Rasterung, Einschnitte und "Sägezahnlösungen" ergeben eine wilde, ungeordnete Form. Dies widerspricht dem Ziel, eine ruhige Dachflächengestaltung zu erreichen.

Eine optisch in sich **geschlossene Fläche** ist immer die besser gestaltete Fläche als eine unruhige, unterbrochene Anordnung der Module. Auch bei mehreren Nutzern einer Dachfläche soll aus diesem Grund nur eine geordnete Anlage pro Dachfläche errichtet werden können.

Paneele ohne **Umrandung** ergeben ein homogeneres Erscheinungsbild der Anlage. Wenn sich Umrandungen oder Rahmen nicht vermeiden lassen, ist eine gleichfarbige Umrandung für ein einheitliches Erscheinungsbild immer von Vorteil, da sie weniger auffällt. Auch unauffällige Befestigungshilfen tragen zur Einpassung in die Umgebung bei.

Die **Integration von Dachflächenfenstern** in die Anlage in der Form, dass ein ruhiger Gesamteindruck der Fläche entsteht, ist für eine Einfügung in die Umgebung notwendig.

Dachflächen auf neu errichteten Gebäuden

Auch für Dachflächen, die auf in den letzten Jahrzehnten errichteten Gebäuden entstanden, sind die genannten gestalterischen Grundsätze maßgeblich, da sie die Stadtgestalt in gleichem Maße beeinflussen.

Fassadenflächen

Vergleichbare Probleme wie auf den Dachflächen ergeben sich bei der Einordnung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien/ Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an Fassadenflächen mit ihren matt erscheinenden, meist verputzten Flächen. Die Begründung für den Erhalt der Dachflächen in ihrem Erscheinungsbild muss daher auch für die Erhaltung der Fassadenflächen als wesentlichem Gestaltmerkmal des Ortsbildes gelten. Die Festsetzungen zu Fassadenflächen sichern, dass zulässige Anlagen das Stadtbild nicht wesentlich stören oder verfremden.

Frei aufgestellte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Frei aufgestellte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind ein das Stadtbild wesentlich störendes Element, da sie sich weder im Maßstab noch in ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügen.

Ein wesentliches, auf die Stadtgestalt einwirkendes Merkmal der Altstadt sind begrünte (Innen)höfe. Diese unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen nicht durch freistehende Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien gestalterisch beeinträchtigt werden. Auch die Abwägung aus Klimaschutz-Aspekten muss neben der gestalterischen Abwägung zu einer Unzulässigkeit führen, da die unbebauten, begrünen Flächen der Freibereiche zudem einen wesentlichen, positiven Einfluss auf das Kleinklima haben und damit dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen würden.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Besonderes Augenmerk muss auch auf Anlagen zur Nutzung von Windenergie, hier aus Gründen des Platzangebotes i. d. R. Kleinwindkraftanlagen, gelegt werden. Insbesondere auch aufgrund

Begründung

stetig wechselnder Windverhältnisse im bebauten Innenstadtbereich und statischer Gegebenheiten der Gebäude, die u. a. massive und damit störende Befestigungselemente bedingen, kann nicht von einer sinnvollen und nicht störenden Nutzung ausgegangen werden.

Anordnung und Gestaltung dieser Anlagen verfremden mit ihrer abweichenden Erscheinung das Straßen- und Ortsbild wesentlich und wirken negativ darauf ein. Sie sind schon alleine wegen ihrer technischen Eigenschaften und ihres sich weder in Maßstab, Größe, Material, Oberflächenstruktur, Textur und Alterungseigenschaften einordnenden Erscheinungsbildes als das Stadtbild wesentlich störende Elemente einzustufen. Die Eigenart des Stadtbildes der Altstadt von Erfurt eröffnet kaum Möglichkeiten der verträglichen Einordnung entsprechender Anlagen in einsehbareren Bereichen.

Um jedoch den Belangen des Klimaschutzes die ihnen zukommende Bedeutung einzuräumen, sollen Anlagen zur Nutzung von Windenergie zulässig sein, wenn sie vom öffentlichen Raum und dem definierten Bereich des Petersberges nicht einsehbar sind und das Stadtbild nicht wesentlich stören.

Fazit:

Um dem hohen Schutzgut "Klimaschutz" zu entsprechen, wurde entsprechend dem vorliegenden Satzungstext abgewogen. Die Einordnung von Solaranlagen ist mit den genannten Einschränkungen möglich.

Ein wichtiges Element der Abwägung in Bezug auf die Einordnung von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien ist eine **Evaluation** der Satzung. 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.

Die Überprüfung der 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 aufgehoben werden können, erscheint unabhängig davon sinnvoll. Diese Evaluation wird dem Stadtrat vorgeschlagen.

2.6. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen (§ 7)

Die Festsetzungen über die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen sollen bewirken, dass sie sich in das Stadtbild einfügen und dessen charakteristische Merkmale erhalten bleiben. Ausgehend von der Analyse des vorgefundenen Stadtbildes wurden die Festsetzungen formuliert. Es erfolgte eine sachgerechte Erwägung und angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit.

Begründung

Die Erhaltung der vorhandenen Detailausbildungen sind eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Stadtbildes, da Elemente wie Pflasterungen, Treppen, Einfriedungen, Stütz- und Ufermauern das Stadtbild wesentlich prägen.

Die mittelalterliche Stadt, auf deren Struktur die Altstadt Erfurts noch heute zurückzuführen ist, war immer eine steinerne, durch abgeschlossene Straßenräume charakterisierte Stadt ohne Einblicke in die privaten Grundstücksbereiche. Dieses Prinzip führte zu einem geschlossenen, in sich stimmigen Gesamteindruck. Die **Einfriedung** aus Natursteinen oder die Einfriedung aus Mauerwerk ist in Erfurt die historisch überkommene Art der Abgrenzung zum Straßenraum, diese ist als für das Stadtbild wertvoll zu erhalten, zu sanieren bzw. neu herzustellen.

Ufermauern sind ein wesentliches Gestaltmerkmal von Uferbereichen. Diese dienten u. a. als Abgrenzung des Grundstückes. Zäune am Uferbereich entsprechen nicht diesem historischen Stadtbild und sind daher unzulässig. Sie würden den optischen Übergang vom Wasser zum Grundstück beeinträchtigen und den Maßstab in der Höhe unzulässig verändern. Die Festsetzung dient der Erhaltung der Stadtgestalt in diesem sensiblen städtebaulichen Bereich und soll das einheitliche Bild zum Flussraum schützen.

Das Stadtbild wird auch durch das Zusammenwirken der Gebäude mit den privaten Freiflächen bestimmt. Schaltkästen, Verteilerschränke, Elektrokästen, Briefkästen und andere **Anlagen der Stadttechnik** beeinträchtigen durch ihre Fremdartigkeit das Stadtbild.

Hausbriefkästen, Klingelanlagen und Anlagen der Sicherheitstechnik sind eine notwendige Einrichtung und können durch ihre Anordnung und Gestaltung zu einem das Ortsbild beeinträchtigenden Baudetail werden.

Festsetzungen zur Gestalt und Einordnung der Anlagen sind daher notwendig.

3. Abweichungen (§ 8)

Auf der Ebene des Verwaltungsvollzugs kann die Behörde durch eine einzelfallbezogene Befreiung etwaigen Besonderheiten Rechnung tragen, wenn eine schematische Anwendung der Festsetzungen der Satzung zu Ergebnissen führen würde, die in dieser Form mit dem Willen des Satzungsgebers nicht vereinbar wären. Gleiches gilt, wenn die Einhaltung der Vorschriften zu einer unbeabsichtigten Härte (im Falle eines atypischen Sachverhalts, der erheblich vom gesetzlich vorgesehenen Normalfall abweicht und deshalb Ausnahmeregelungen oder -entscheidungen gerechtfertigt erscheinen lässt) führen würde.

In diesen begründeten Einzelfällen sind Abweichungen von einzelnen Vorschriften dieser Satzung u. U. gerechtfertigt oder sogar geboten. Voraussetzung ist jedoch zwingend, dass die grundsätzlichen Absichten und Inhalte dieser Satzung berücksichtigt und umgesetzt werden und insbesondere keine negativen Beeinträchtigungen auftreten oder zu erwarten sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 9)

Die Festsetzungen zu den Ordnungswidrigkeiten und deren Definition ist durch die Thüringer Bauordnung begründet und zur Durchsetzung der Gestaltungsziele und dem Schutz des Stadtbildes notwendig. Verstöße gegen diese Satzung können als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden. Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der Satzung zuwiderhandelt.

Für die Rechtmäßigkeit ist es erforderlich, dass die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldbestimmungen verweist. § 94 Abs. 1 ThürBO regelt, dass die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden kann.

5. Inkrafttreten (§ 10)

Die öffentliche Bekanntmachung einer Satzung ist rechtlich vorgeschrieben. Nur wenn diese erfolgt ist, kann die Satzung Rechtswirksamkeit entfalten. Die Verkündung hat den Zweck zu dokumentieren, dass ein Rechtsakt in Kraft getreten ist.

Die Anlagen mit den Geltungsbereichen der Satzung und der Abgrenzung der Fläche des Kulturdenkmals "Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg" sind Grundlage für die Festsetzungen und als Bestandteil der Satzung zu deklarieren.

Die Festsetzungen dienen der rechtlichen Klarstellung und sind notwendig.