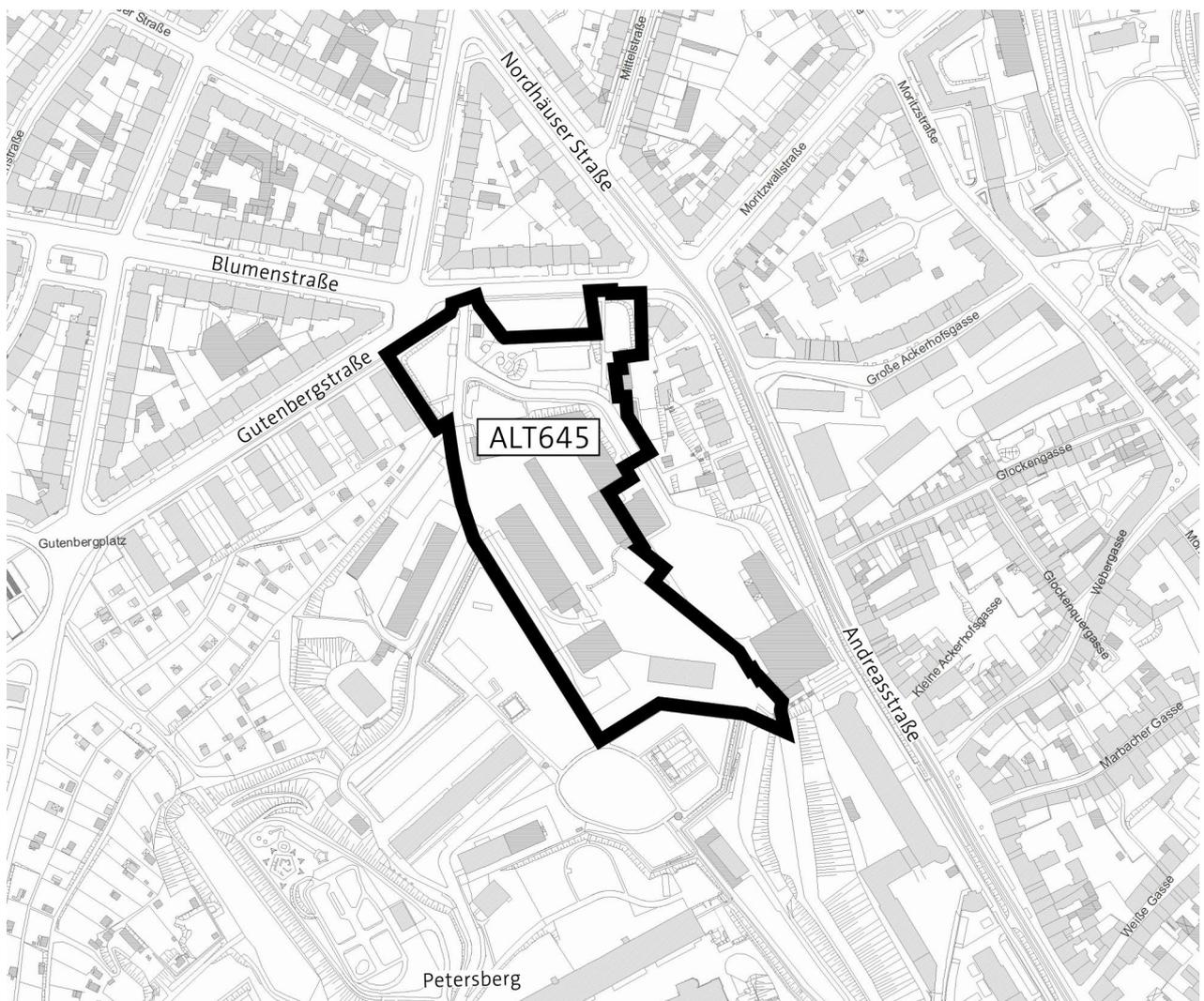


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645

## "Johanniterzentrum- Andreaskgärten"

BP ALT 645

Vorhabensbeschreibung und Grundzüge der Auslobung  
des Planungswettbewerbes



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
09.10.2014

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorentwurf / Begründung Vorhaben- und Erschließungsplan .....	4
1.1	Planerfordernis .....	4
1.2	Lage des Grundstückes/ Ausgangssituation .....	4
1.3	Vorhaben .....	4
1.4	Planerische Zielstellungen .....	5
1.5	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	6
1.6	Verkehrliche Aspekte / Erschließung.....	7
1.7	Altlasten .....	8
2	Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes .....	9
2.1	Planerische Zielstellungen .....	9
2.2	Verfahren.....	9
3	Anhang .....	11
3.1	Fotodokumentation .....	11
3.2	Geltungsbereiche Planungswettbewerb / Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
3.3	Luftbild/ Grundstück des Vorhabenträgers	

# 1 Vorentwurf / Begründung Vorhaben- und Erschließungsplan

## 1.1 Planerfordernis

Ein Vorhabenträger hat für das Vorhaben "Johanniterzentrum- Andreasgärten" einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB auf dem Flurstück Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 13/5 gestellt. Der Vorhabenträger kann eine Verfügungsberechtigung für das Grundstück vorlegen. Die Ausgestaltung des Vorhabens soll in einem vom Vorhabenträger durchzuführenden Planungswettbewerb erfolgen. In das Wettbewerbsgebiet mit einzubeziehen sind die im nordöstlichen Festungsbereich gelegenen, angrenzenden Grundstücke. Der Vorhabenträger ist bereit, vor einer Beplanung der Fläche einen Planungswettbewerb über die Gesamtfläche auszuloben.

## 1.2 Lage des Grundstückes/ Ausgangssituation

Das Grundstück Gemarkung Erfurt, Flur 156, Flurstück 13/5 befindet sich in der Innenstadt von Erfurt, ca. 80 m westlich der Andreasstraße und etwa 60m südlich der Blumenstraße im Bereich des ehemaligen nördlichen Festungsvorfeldes des Petersberges.

Nachdem große Teile des nördlichen Petersberges in den Jahren 2005 bis 2007 unter Einsatz von Städtebaufördermitteln als öffentliche Freiflächen hergestellt worden sind, stellt das Plangebiet heute den letzten umfassenden städtebaulichen Missstand im nördlichen Festungsbereich dar, der das Erscheinungsbild des nördlichen Zitadellenbereichs schwerwiegend beeinträchtigt. Eine wesentliche Ursache hierfür liegt in dem umfangreichen Stellplatzbedarf der Polizei, der aktuell auf den weitläufigen, seit der Wende unveränderten und zu 100% versiegelten Flächen und LKW-Garagen im Bestand abgedeckt wird.

Vorgelagert an der Blumenstraße befindet sich eine Grünfläche mit hochwertigem Baumbestand. Westlich und südlich grenzen die Festungsmauern des Petersberges an. Die Nähe zu den Freiflächen auf der Festung und entlang des Festungsfußes aber auch zur Altstadt, macht diesen Ort sehr attraktiv. Die Möglichkeit, hier eine Bebauung einzuordnen, ist nur unter der Prämisse möglich, als ein angemessener Abstand zu den Festungsmauern eingehalten wird und sich die Baukörper in einer möglichst lockeren Bebauung der Höhenentwicklung der Festung unterordnen.

## 1.3 Vorhaben

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung zwischen der Andreasstraße, Blumenstraße und der Festung vor. Das Vorhaben "Johanniterzentrum- Andreasgärten" umfasst verschiedene Wohnformen (wie z.B. Integratives und intergenerationelles Wohnprojekt, betreutes Wohnen, Wohnen für Familien), Dienstleistungszentrum für soziale und medizinische Dienste, (wie z.B. Sozialstation, ärztliche Praxen, Spartenapotheke, Verwaltung), eine Kindertagesstätte, eine Kapelle mit Räumen für soziale Kontakte sowie eine Tiefgarage. Es sollen umfangreiche Flächenentsiegelungen verbunden mit dem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen (wie z. B. oberirdische KfZ- Stellplätze) erfolgen.

- Die Bebauung soll ca. 7.965 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für das Vorhaben insgesamt umfassen, die nachweislich in angemessener Form auf dem Grundstück eingeordnet werden sollen.

Diese sollen sich gliedern in:

- ca. 6.380 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für das Wohnen in den verschiedenen Wohnformen
  - Generationswohnen mit insgesamt 4.320 m<sup>2</sup>: 16 WE / 60 m<sup>2</sup>; 16 WE / 90 m<sup>2</sup>; 16 WE / 120 m<sup>2</sup>,
  - betreutes Wohnen mit insgesamt 1.560 m<sup>2</sup>: 15 WE / 46 m<sup>2</sup>; 15 WE / 58 m<sup>2</sup>,
  - Wohngruppen mit insgesamt 500 m<sup>2</sup>: 5 WE / 100 m<sup>2</sup>
  
- ca. 1.070 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für die Kindertagesstätte für 120 Plätze,
  - davon 24 Krippenplätze und 96 Kindergartenplätze;
  
- ca. 515 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für das Johanniter- Zentrum /Kapelle
  - Multifunktionale Nutzung mit insgesamt 450 m<sup>2</sup>
  - Andachtsraum mit insgesamt 65 m<sup>2</sup>
  
- Für die Kindertagesstätte sind ca. 1200 m<sup>2</sup>Außenflächen erforderlich.
  
- Im Rahmen des Vorhabens wird beabsichtigt, ca. 350 Stellplätze auf dem Gelände des Petersbergs zu realisieren. Davon sind 250 Stellplätze zur Nutzung durch die Bediensteten des Freistaates Thüringen herzustellen. Des Weiteren sind ca. 100 Stellplätze aus der Wohn- und Kitanutzung erforderlich.

## 1.4 Planerische Zielstellungen

- Der Vorhabenträger hat das Grundstück vom Freistaat Thüringen unter der Maßgabe erworben, dass auf dem Grundstück der erforderliche Stellplatzbedarf für die Polizeidienstkräfte in Tiefgaragen erstellt und den Mitarbeitern zur Nutzung angeboten wird.
  
- Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück die Errichtung einer Bebauung im Sinne der Anforderung des Vorhabens mit hoher gestalterischer Qualität. Damit besteht erstmals die Chance zu einer durchgreifenden Neuordnung des Areals und zur Beseitigung der vorhandenen Missstände.
  
- Mit Umsetzung des Vorhabens werden untergenutzte Flächen in hochwertige Bauflächen überführt, die in zentraler Lage der Stadt entstehen. Der Bereich zwischen der Festung Petersberg und dem angrenzenden Stadtgebiet wird neu geordnet.
  
- Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen im Kontext mit der Umgebung und insbesondere unter Berücksichtigung der Prämissen des städtebaulichen Denkmalschutzes die Oberkante der Festungsmauern des Petersberges nicht überschreiten.
  
- Die zu errichtenden 250 Stellplätze zur Nutzung durch Beschäftigte des Freistaates Thüringen dienen als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze im Geltungsbereich aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung der Fläche. Die insgesamt ca. 350 erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage herzustellen.
  
- Der Anteil der städtischen Grün- und Freiflächen ist gegenüber dem Istzustand insgesamt deutlich zu erhöhen. Im Rahmen des Planungswettbewerbes wird es erforderlich, sich intensiv mit einem Grünordnungskonzept/ Grünordnungsplan auseinanderzusetzen wird.

## 1.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Die Flächen des Vorhabens liegen innerhalb der Sanierungssatzung „Altstadt, EFM101“. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets liegt des Weiteren innerhalb der Rahmenplanung für den Petersberg. Mit dem für die planungsrechtliche Zulassung des Vorhabens "Johanniterzentrum- Andreasgärten" erforderlichen Bebauungsplan werden die Sanierungsziele für den Petersberg gemäß des Rahmenplanes Petersberg gebietsbezogen konkretisiert. Der Rahmenplan Petersberg (Stand November 2002) wurde mit Beschluss Nr. 059/2003 vom 26. März 2003 bestätigt.
- Um den städtebaulichen Missstand im nördlichen Zitadellenbereichs zu beheben, sah bereits der Rahmenplan Petersberg eine zurückhaltende Neubebauung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des noch aufzustellenden Bebauungsplanes ALT645 "Johanniterzentrum- Andreasgärten" vor. Aufgrund der Nutzung der Flächen für Garagen und offene Stellplätze sowie deren vollständigen Versiegelung, zeigt die Rahmenplanung mit einer teilweisen Bebauung der Flächen sowie einer Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage, verbunden mit umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept auf. Des Weiteren wurden Freihaltebereiche angrenzend an die Mauern des Petersberges aus denkmalschutzrechtlichen Aspekten sowie ein archäologischer Freihaltebereich dargestellt, die ebenfalls in dem aufzustellenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.
- Da das beabsichtigte Vorhaben die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beinhaltet, ist mit dem Vorhaben die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung einzuhalten. Eine Geschossflächenzahl von 1,2 darf nicht überschritten werden. Die Grundstücksgröße insgesamt beträgt 14.289 m<sup>2</sup>, somit dürfen maximal 17.140 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf dem Grundstück errichtet werden.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht muss die Höhenentwicklung der Neubebauung eine ungehinderte Blickbeziehung zwischen dem unteren Festungsplateau und der Stadt zulassen. Daher darf eine Neubebauung die Oberkante der Festungsmauer des Petersberges nicht überschreiten. Die Höhe der Neubebauung muss unterhalb der Höhe der Festungsmauer liegen, um nicht in Konkurrenz zur Festung zu erscheinen. Die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Gelände zu der Oberkante Mauer Petersberg (Ravelin) beträgt mehr als 12m. Die maximale Höhe für die Oberkante der geplanten Bebauung wird mit 10m festgelegt. Dies lässt eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach zu. Die Neubauten in diesem Bereich haben eine sehr gute Blickbeziehung über Teile des Andreasviertels und zur Festung.
- Neben dem vom Antragsteller beabsichtigten konkreten Vorhaben besteht aus städtebaulicher Sicht ein Neuordnungsbedarf für einen größeren Umgriff, so dass auch die städtischen Grundstücke an den Festungsmauern sowie teilweise die Grundstücke entlang der Blumenstraße in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Die Einbeziehung dieser Flächen wird erforderlich, um eine optimale, den besonderen Ort gerecht werdende Lösung, insbesondere für die Neuordnung der Freiräume, zu ermöglichen.
- Die bestehende öffentliche Grünfläche an der Blumenstraße ist Entree für den Petersberg und als Erholungsraum zu sichern und auch hinsichtlich ihrer Höhenlage zu berücksichtigen. Insbesondere der auf den Flächen vorhandene wertvolle Baumbestand und Gehölzbestände angrenzend an die Blumenstraße ist nicht ersetzbar und daher zwingend zu erhalten. Für die Stadt besteht hierdurch die Chance, den umlaufenden großzügigen Grünbereich rund um die Zitadellenmauern auch an dieser Stelle zu schließen. Insgesamt soll bei gleicher überbaubarer Grundfläche der Anteil der städtischen Grün- und Freiflächen deutlich erhöht werden.
- Da das an der Blumenstraße gelegene Grundstück, Gemarkung Erfurt, Flur 10, Flurstück 261/163, der Stadt Erfurt mit der Maßgabe der Nutzung als öffentliche Fläche, zugeordnet wurde, ist die öffentliche Nutzung für dieses Grundstück auch langfristig zwingend zu erhalten.

- Im Ergebnis des aufzustellenden Bebauungsplans wird es zu einer entsprechenden Flurstücksneuordnung kommen. Sollten z.B. städtische Grünflächen in Anspruch genommen werden, so sind mengenmäßig mindestens in der gleichen Größe wieder öffentliche Grünflächen durch den Vorhabenträger herzustellen und an die Stadt zu übergeben.
- Bei dem Bolzplatz und Kinderspielplatz an der Blumenstraße handelt es sich um einen wichtigen Spielbereich für die Bewohner der Erfurter Innenstadt, der aus Sicht des Jugendamtes zwingend für den Altstadtbereich zu erhalten ist. Gegen eine Verlagerung gibt es dann keine Einwände, wenn der Spielplatz in gleicher Größe und Ausstattung (vor der Inanspruchnahme der Fläche durch andere Nutzungen) durch den Vorhabenträger im rückwärtigen Grundstücksteil ersetzt wird. Dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.
- Die Planung befindet sich im Klimasanierungsgebiet IV, das sind Flächen mit mäßiger bis hoher Überwärmung und negativer Bedeutung insbesondere für das Bioklima. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten daher überwärmungsmindernde bzw. durchlüftungsfördernde Maßnahmen erfolgen (Entsiegelung, Begrünung etc.). Im Bebauungsplan sollen aus Gründen der Klimasanierung feste und flüssige Brennstoffe sowie Kamine ausgeschlossen werden.
- Mit der Anordnung der besonders zu schützenden Wohnbebauung auf dem Baugrundstück ist insbesondere auf die, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von der östlich angrenzenden gewerblich genutzten Fläche (Telekom) Rücksicht zu nehmen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- Im Sinne der Ablesbarkeit der ehemaligen militärischen Nutzung des Petersberges sind die eingetragenen Denkmale Petersberg 26a (Wagenhaus) und 26b (Wagenschuppen) in das Vorhaben zu integrieren. Nur eine unzumutbare Erhaltung, welche innerhalb eines Erlaubnisverfahrens mit entsprechenden Unterlagen nachgewiesen werden muss, lässt die Option zu einem Abbruch zu. Da für die eingeschossigen Garagen die Nutzungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt sind und auch der Erhaltungszustand augenscheinlich sehr schlecht ist, kann ausschließlich für dieses Gebäude eine Abbruchoption nach § 13 ThürDSchG in Aussicht gestellt, für die Halle 26a ist dies aber nicht der Fall.
- Es wird darauf hingewiesen worden, dass sich unterirdisch noch Reste des ehemaligen Ravelins Wilhelm ebenso der mittelalterlichen Stadtbefestigung befinden. Der Bereich der ehemaligen Stadtmauer ist von Bebauung freizuhalten und die Reste des ehemaligen Ravelins sind nach Möglichkeit in die Neubebauung zu integrieren.

## 1.6 Verkehrliche Aspekte / Erschließung

- Eine Verkehrsanbindung des Plangebietes in der Nähe des Knotens Andreasstraße/ Blumenstraße scheidet aus. Zwei Anbindungen sind möglich:

Anbindung Nr. 1 / Vorzugsvariante (bestehende Anbindung an die Blumenstraße)

- rechts rein und rechts raus ist möglich,
- die Einfahrt ist aus der Gutenbergstraße und der Blumenstraße erreichbar
- der Abfluss erfolgt unsignalisiert und ist nur über die Blumenstraße Richtung Andreasstraße möglich

Anbindung Nr. 2 / Anbindung an die Gutenbergstraße

- rechts rein und rechts raus ist möglich

- die Einfahrt ist nur über die Gutenbergstraße erreichbar
- der Abfluss erfolgt signalisiert, aus der Gutenbergstraße heraus ist ein Rechts- und ein Linksabbiegen möglich

Bei Umsetzung der Anbindung Nr. 2 ist die Straße in ausreichendem Abstand zum angrenzenden Baumbestand (vgl. DIN 18920) zu errichten. Auf Grund der Versiegelung der Grünfläche ist diese Variante jedoch mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und somit naturschutzrechtlich nur umsetzbar, wenn andere Varianten nicht in Betracht kommen (Vermeidungsgebot §15 Abs. 1 BNatSchG), Somit ist unter Berücksichtigung der von Seiten des Umwelt- und Naturschutzamtes zu vertretenden Belange die Anbindung Nr. 1 zu bevorzugen.

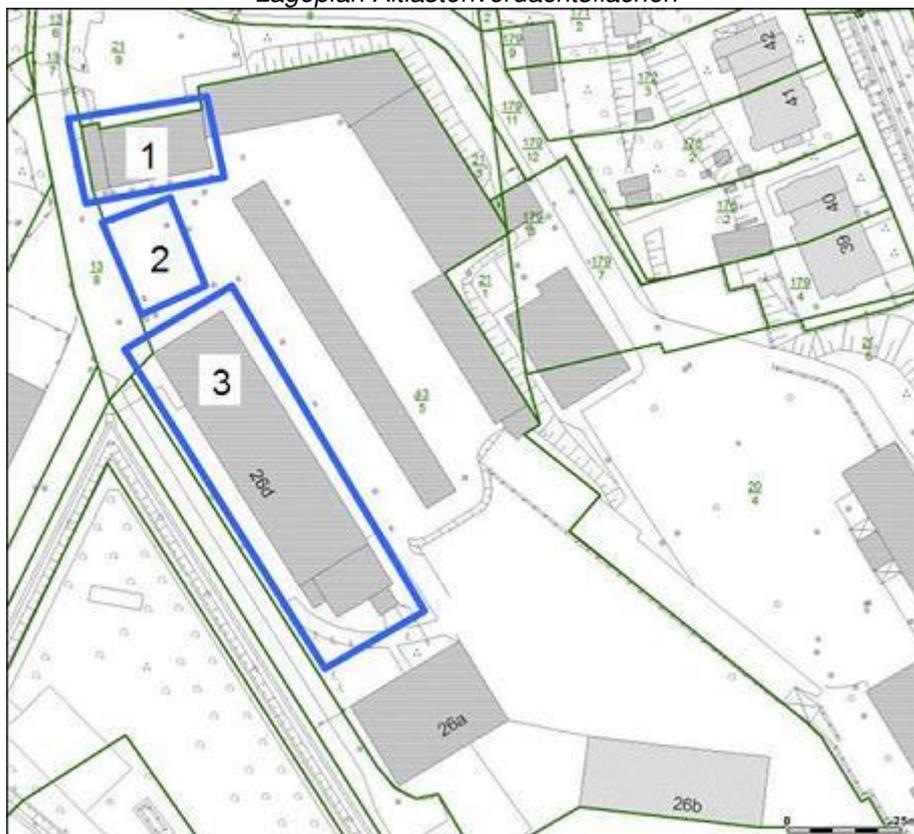
- Die rückwärtigen Zufahrt für die Gebäude Andreasstraße 39 bis 45 und Blumenstraße 1 ist zu erhalten. Der Standort der Telekom muss weiterhin von der Blumenstraße aus angebunden werden.

## 1.7 Altlasten

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Areal des geplanten Johanniterzentrums folgende altlastenverdächtige bzw. kontaminationsverdächtige Flächen bekannt sind (siehe Lageplan). Dies gilt es bei der Ausgestaltung von Erschließungsstraßen entsprechend zu berücksichtigen.
- In den Anbindungsbereichen zur Gutenbergstraße und Blumenstraße befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

- /1/ 1950 ehem. Kfz- Reparaturbetrieb/ Werkstatt Polizeidirektion
- /2/ ehemalige Tankstelle Polizeidirektion
- /3/ 1950 Verchromungsanstalt

*Lageplan Altlastenverdachtsflächen*



## 2 Grundzüge der Auslobung des Planungswettbewerbes

### 2.1 Planerische Zielstellungen

- Zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, einen Planungswettbewerb durchzuführen. Der Geltungsbereich des Planungswettbewerbes umfasst die Flächen des Antragstellers sowie die angrenzenden Flächen der Stadt Erfurt. (Siehe Anlage Geltungsbereiche Planungswettbewerb / Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- Aufgrund der sensiblen räumlichen Situation zwischen den imposanten, denkmalgeschützten Zitadellenmauern, der Rückseite der gründerzeitlichen Bebauung im Auslauf der Andreasstraße, der exponierten Bastionsspitze der Bastion Franz und der intensiv genutzten, von teils sehr wertvollem Baumbestand geprägten Freiflächen entlang der Blumenstraße ist eine eingehende, sorgsame Auseinandersetzung mit diesem besonderen Ort unumgänglich.
- Es ist geboten, die Einordnung der Baukörper in einem weiteren Kontext zu betrachten. Damit können nicht nur die Abstände zwischen Zitadelle bzw. Grünflächen und Bebauung besser und qualitätvoller gelöst werden, sondern auch die heute sehr unbefriedigende Erschließungssituation in den nordöstlichen Bereichen neu geordnet werden.
- Daher war der Vorhabenträger bereit, den Bearbeitungsbereich für den Wettbewerb und das Bauvorhaben größer zu fassen als sein Grundstück bisher ist (siehe Lageplan), wobei sich hierdurch ausdrücklich die überbaubare Fläche und das Bauvolumen keinesfalls vergrößern dürfen. Lediglich die Fragestellung, an welcher Stelle das Vorhaben realisiert werden kann, soll dadurch ausschließlich aus fachlich-architektonischer Sicht beurteilt werden und nicht von mehr oder weniger zufällig entstandenen Grundstücksgrenzen bestimmt sein.
- Die Grundzüge des Planungswettbewerbes sind der Beschreibung des Wettbewerbsvorhabens, den planerischen Zielstellungen, den städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie den Hinweisen zu den Altlasten in den Punkten 1.3 bis 1.7. zu entnehmen.

### 2.2 Verfahren

- Der Vorhabenträger hat sich insofern bereits bereit erklärt, für das Vorhaben einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie zur Durchführung von Planungswettbewerben (RPW 2013) auf seine Kosten durchzuführen und einen der Preisträger mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens zu beauftragen.
- Der Vorhabenträger beauftragt einen Dritten mit der Durchführung des Wettbewerbs. Dieser vertieft die Grundzüge des Planungswettbewerbes und konkretisiert die Modalitäten der Durchführung des Planungswettbewerbes in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung.
- Die Modalitäten der Durchführung des Planungswettbewerbes sind:
  - die Anzahl der Teilnehmer und die Zusammensetzung der Jury,
  - die Wettbewerbssumme und deren Aufteilung (phasenbezogene Aufwandsentschädigung sowie Prämien für Preisträger),
  - Weiterbeauftragung einer der Preisträger.
- Der Stadtrat wird in das Verfahren zum Planungswettbewerb einbezogen:

- Der Stadtrat sendet 2 Sachverständige zu Preisrichtervorbesprechungen, Rückfragenkolloquien und zu den Jurysitzungen.
- Der Stadtrat wird zum Ergebnis des Planungswettbewerb und zum daraus zu entwickelnden Vorhaben öffentlich informiert.

### 3 Anhang

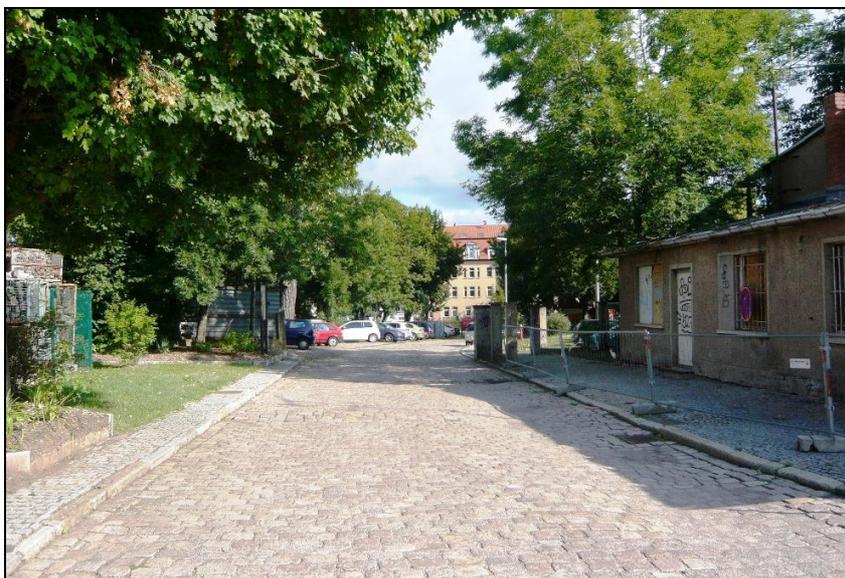
#### 3.1 Fotodokumentation



Grünfläche  
an der Blumenstraße



vorhandener Bolzplatz



Zufahrt von der Blumenstraße



ehemalige LKW- Garagen an der Zufahrt von der Blumenstraße



Zufahrt Telekomfläche



denkmalgeschütztes Gebäude



die angrenzenden Festungsmauern des Petersberges definieren die maximale Höhe der zukünftigen Neubebauung



Gebäudebestand und Stellplätze



sanierungsbedürftiger Gebäudebestand



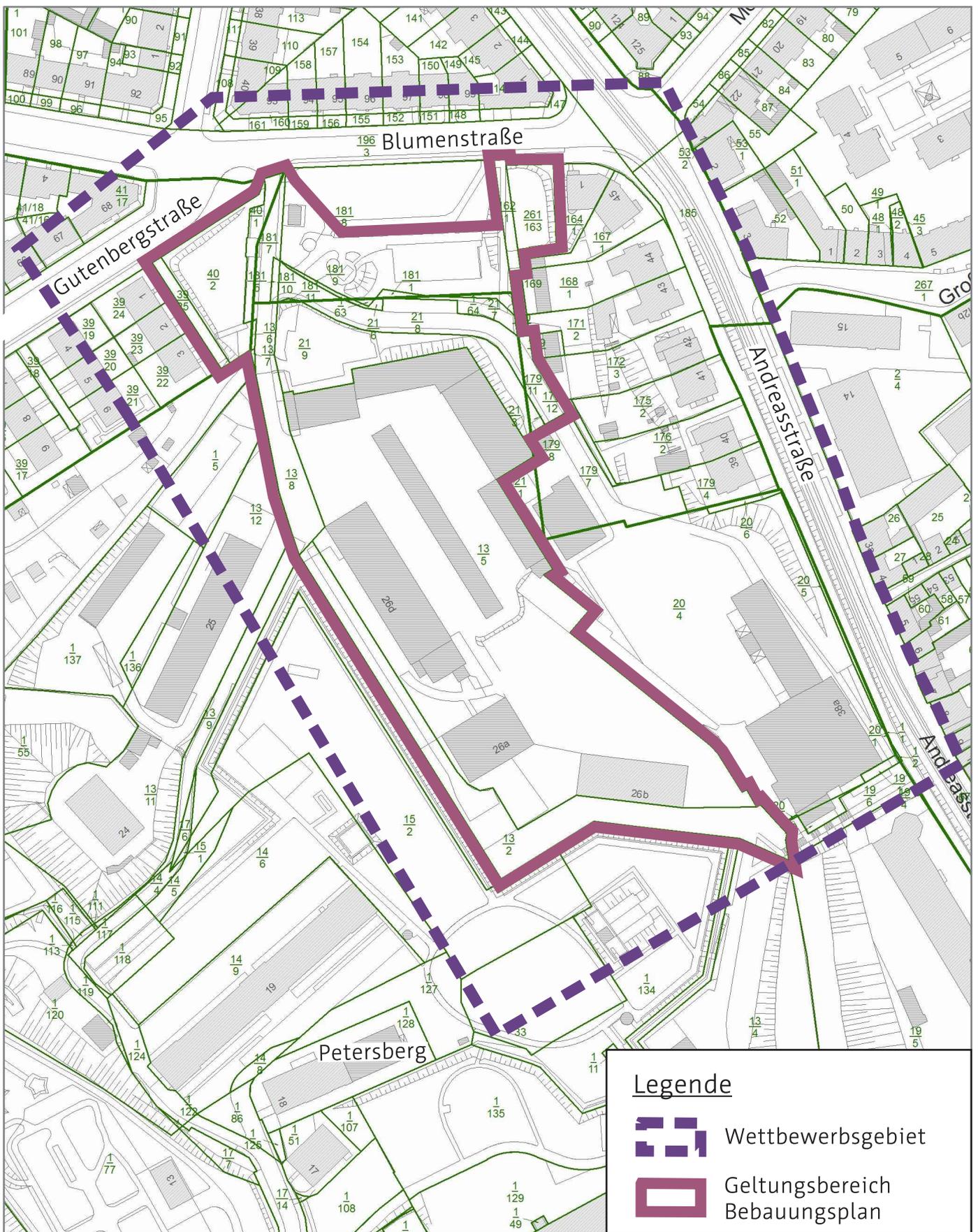
Die Fläche vom mittleren Plateau des Petersberges aus betrachtet, dominierend sind die Stellplätze sowie der hohe Versiegelungsgrad der Fläche



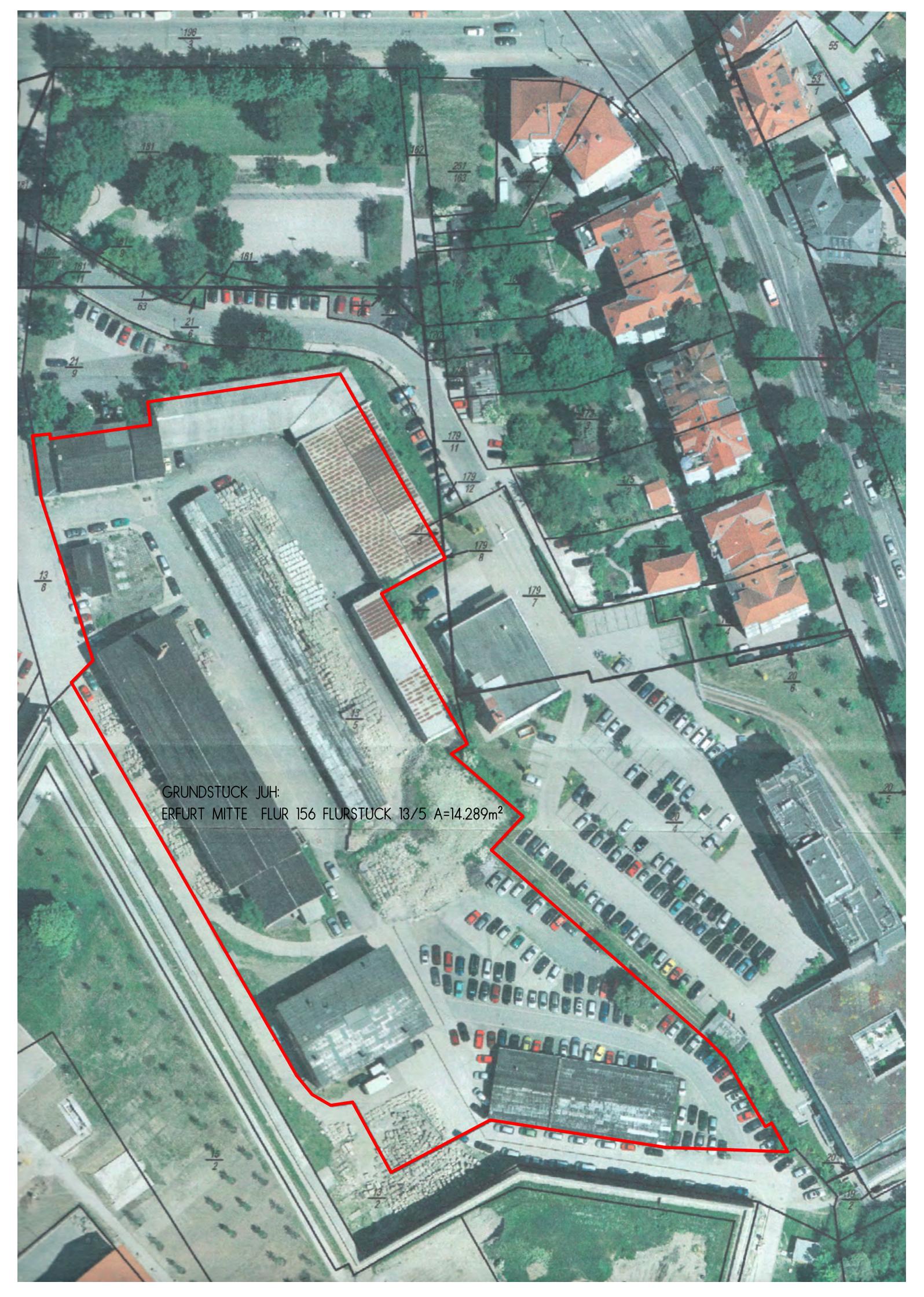
Die Fläche vom mittleren Plateau des Petersberges aus betrachtet



Die Fläche vom mittleren Plateau des Petersberges aus betrachtet



## Anlage 2 - Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan/Wettbewerbsgebiet



GRUNDSTÜCK JUH:  
ERFURT MITTE FLUR 156 FLURSTÜCK 13/5 A=14.289m<sup>2</sup>