

# Vorhabensbeschreibung zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**Landeshauptstadt Erfurt**

**Wohnen am Deutschordens-Seniorenhaus /  
Vervollständigung des Gesamtkonzeptes**



**Vorhabenträger:**

Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH  
Vilniuser Strasse 14  
99089 Erfurt

Ansprechpartner Herr Norbert Frangenberg  
Tel. 0221 8997 502, Fax 0221 8997 203

**Planverfasser:**

Dr. Walther + Walther  
Freie Architekten und Stadtplaner AKT  
Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt  
Tel. 0361 2111310, Fax 0361 2606586



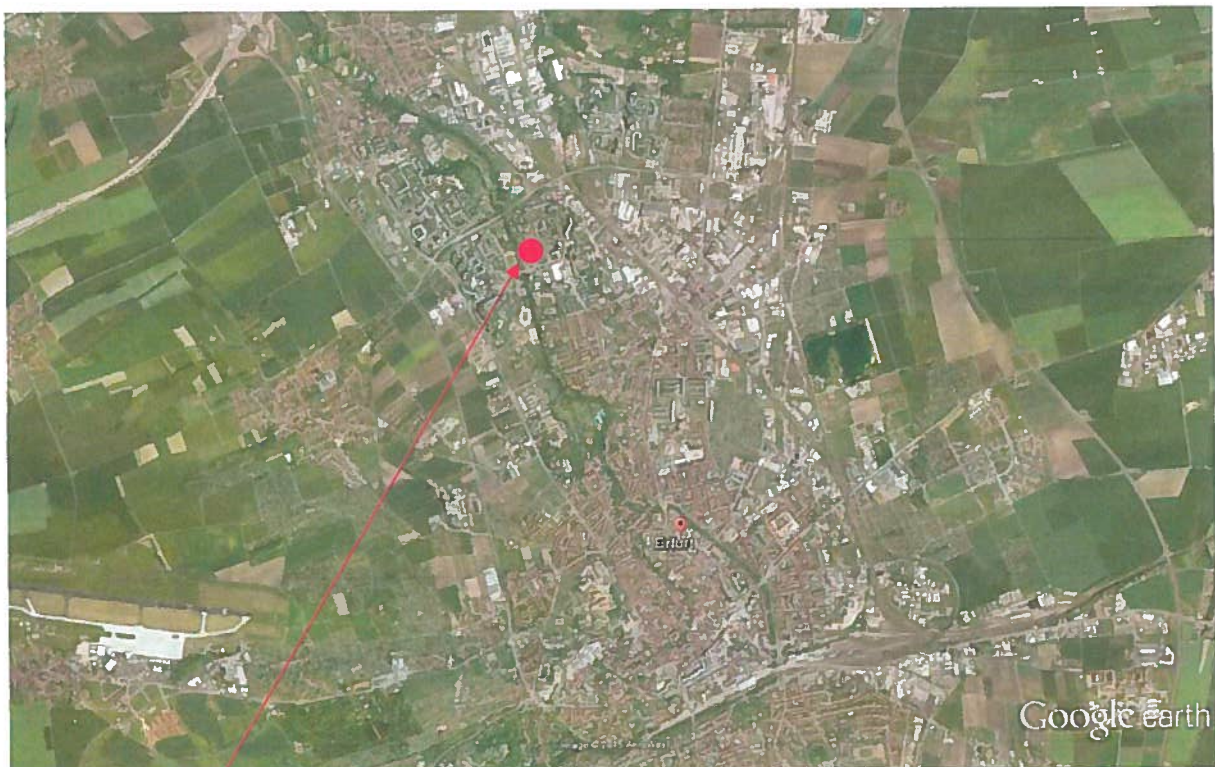
## 1. Allgemeine Angaben

Die Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH ist Betreiber des gleichnamigen Seniorenhauses in Erfurt, Vilniuser Strasse 14. Im Rahmen dessen ist sie gleichzeitig Eigentümer der Flurstücke 22/1 und 22/2 der Flur 19 in der Gemarkung Ilversgehofen der Stadt Erfurt, in deren Grundstücksbereich sich die verkehrliche und mediale Erschließung des Flurstückes 21 ( Grundstück des Gebäudes Deutschordens-Seniorenhaus ) und ein Gebäude für Wohnen mit Service befindet.

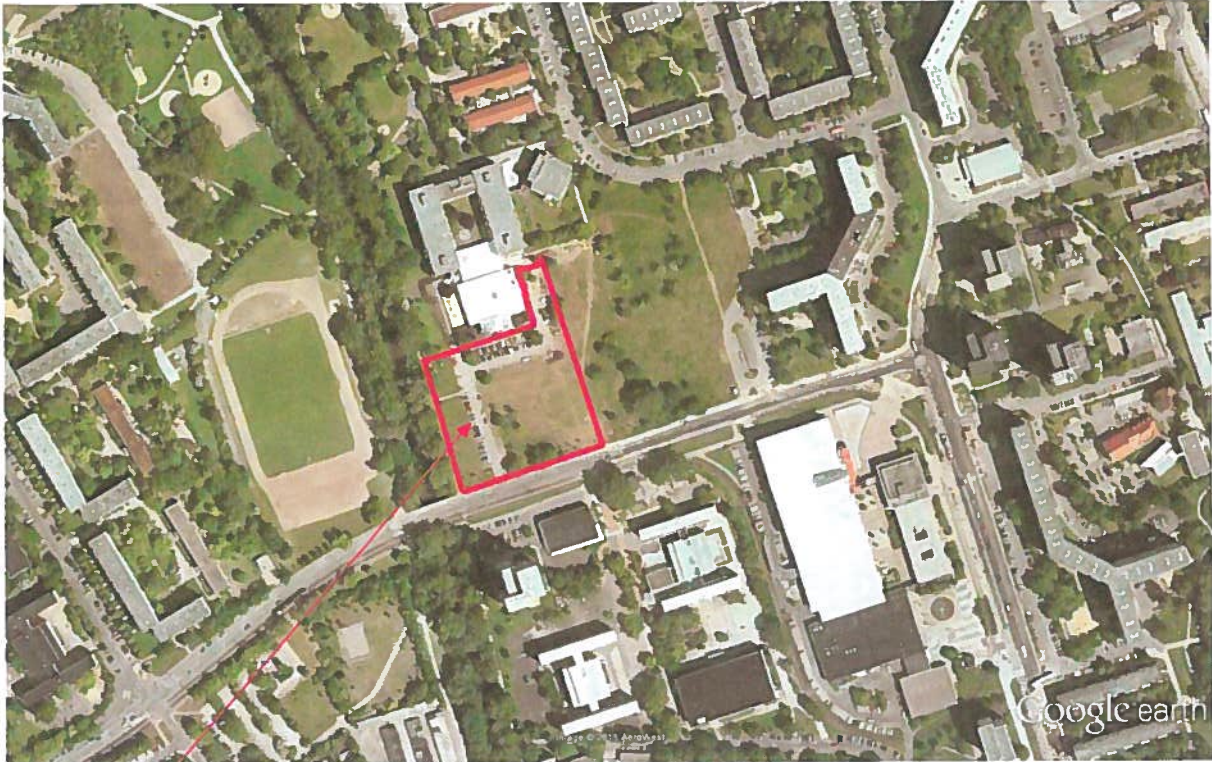
Gegenstand des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Fläche des Flurstückes 22/2 der Flur 19 der Gemarkung Ilversgehofen der Stadt Erfurt mit einer Gesamtfläche von 12.478 m<sup>2</sup>.

Die Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH ist Eigentümer dieses Flurstückes. Sie will als Vorhabenträger auf ihrer Grundstücksfläche als Ergänzung des bereits vorhandenen Komplexes mehrgeschossigen Wohnungsbau errichten, der teilweise im Erdgeschoßbereich durch Flächen für soziale Dienstleistungen unterlagert wird.

Das vorgenannte Planungsgrundstück Nr. 22/2 befindet sich im Norden der Stadt Erfurt und hat die Adresse Vilniuser Strasse 13. Das Deutschordens-Seniorenhaus auf dem Flurstück 21 hat die Adresse Vilniuser Strasse 14.



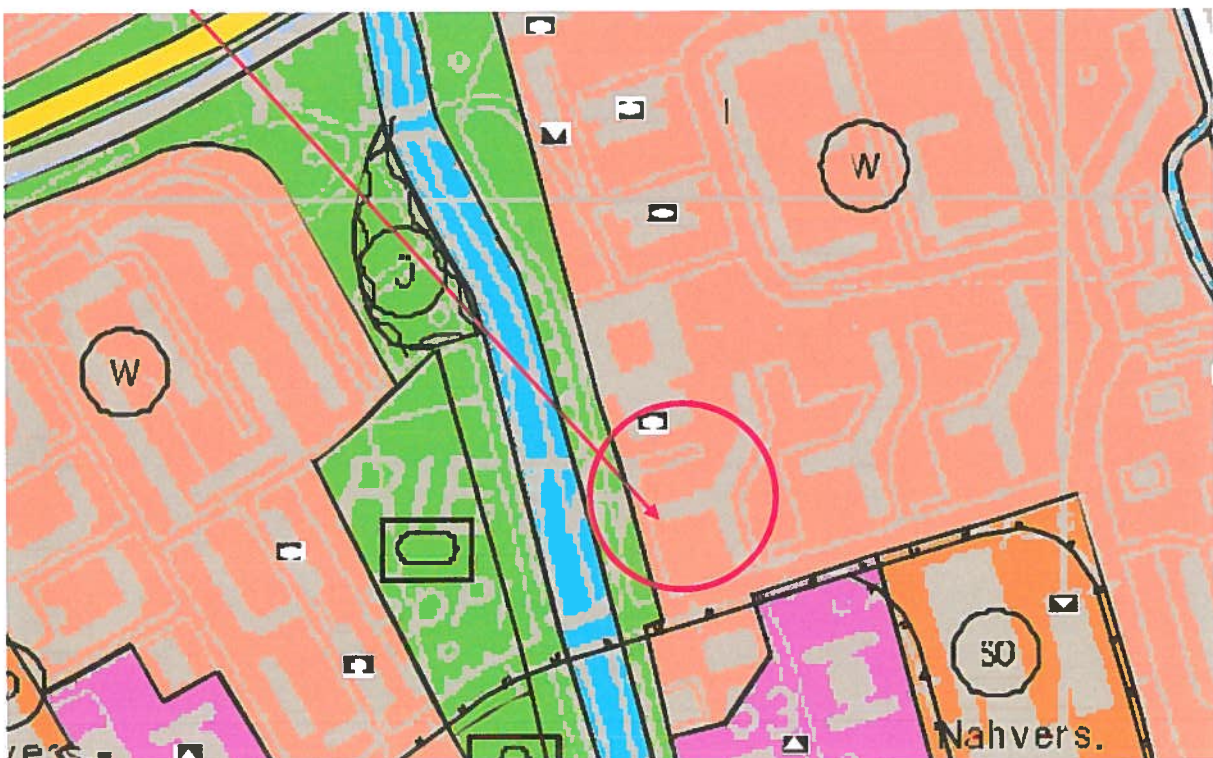
Übersichtsplan zur Lage des Antragsobjektes im Stadtgebiet ( Quelle Google )



Lage im Stadtgebiet mit ungefährender Darstellung des beantragten Plangebietes (Quelle: Google)

## 2. Einordnung des Planungsgebietes in den Flächennutzungsplan der Stadt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist die Fläche des Planungsgebietes ( Fl.-St. 22/2 ) größtenteils als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die verbleibende westliche Restfläche des Antragsflurstückes 22/1 ist im Planwerk der Stadt Erfurt als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB dargestellt ( Quelle Web-Site Erfurt ):



Der vorhandene Gebäudekomplex des Deutschordens-Seniorenhauses auf den Flurstücken 21/0 und 22/1 wird im Flächennutzungsplan innerhalb einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO zusätzlich mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

### **3. Vorhandene Bebauungspläne**

Für das Gebiet des hiermit erläuterten Antrages der Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH existiert gegenwärtig kein rechtskräftiger Bebauungsplan und befindet sich auch kein Bebauungsplan derzeit in Aufstellung.

### **4. Bezug zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2020**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Erfurt sieht für die geplante Entwicklungsfläche des Antragstellers eine Nutzung für „Aufgelockertes Wohnen in Zentrumsnähe“ vor.

### **5. Derzeitige Nutzung der Planungsfläche**

Der zukünftige Geltungsbereich des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus dem Flurstück 22/2 der Flur 19 in der Gemarkung Ilversgehofen.

Das Flurstück 22/2 mit einer Größe von 12.478 m<sup>2</sup> ist derzeit nur mit einem Gebäude für Wohnen mit Service bebaut. Die verbleibende Grundstücksfläche beinhaltet aber die objektinterne fahrverkehrliche Zufahrt und fussläufige Zuwegung zum auf dem angrenzenden Flurstück 21 gelegenen Seniorenhaus des Antragstellers. Entlang der internen Zufahrtsstrasse befinden sich Pkw-Stellplätze für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher.



Luftbild des Planungsbereiches aus Süden mit Blickrichtung Norden

( ohne ergänzendes Wohngebäude im Bau )

( Quelle Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH )

Die zu beplanende Fläche ist weitestgehend ( bis auf die Zufahrtsfläche ) eine Wiese – nur wenige kleinwüchsige Bäume sind im südlichen Randbereich vorhanden.



Fläche des Planungsgebietes vor dem Seniorenhaus mit Kapelle ( Quelle Dr. Walther+Walther ) - Blick nach Norden



Fläche des Planungsgebietes vor dem Seniorenhaus mit Kapelle ( Quelle Dr. Walther+Walther ) - Blick aus Süd-Osten

Die verkehrliche Hauptzufahrt des Komplexes Seniorenhaus erfolgt von der Vilniuser Strasse über die mit diesem Antrag zur Beplanung beantragte integrierte Fläche.



Vorhandene Zufahrt von der Vilniuser Strasse ( Quelle Dr. Walther+Walther ) – Blick nach Osten



Vorhandene grundstückinterne Erschließungsstrasse von der Vilniuser Strasse zum Seniorenhaus ( Quelle Dr. Walther+Walther )

Westlich der vorgenannten internen Zufahrtsstrasse befindet sich im beantragten Geltungsbe-  
reich eine private Grünfläche des Antragstellers, die wiederum an den am Ostufer der Gera ge-  
legenen öffentlichen Fussweg direkt anschliesst.



Vorhandene private Grünfläche des Antragstellers im Planungsgebiet und angrenzender öffentlicher Fussweg – Blick nach Norden  
( Quelle Dr. Walther+Walther )

Die vorhandenen Pkw-Stellplätze an der internen Erschließungsstrasse zum Seniorenhaus  
grenzen westlich an diese Grünfläche an.



Vorhandene private Grünfläche des Antragstellers im Planungsgebiet und angrenzender öffentlicher Fussweg – Blick nach Süden  
( Quelle Dr. Walther+Walther )

## **6. Beschreibung des geplanten Vorhabens**

### **6.1. Nutzung**

Der Vorhabenträger, die Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH, plant, auf dem eigenen Grundstück Fl.-St. 22/2 einen Gebäudekomplex mit vermietbaren Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Seniorenhauses zu errichten und innerhalb dieses Komplexes im Erdgeschoßbereich Flächen für soziale Dienstleistungen vorzusehen.

Die entstehenden Mietwohnungen sollen dabei weitgehend barrierefrei gestaltet werden mit dem Ziel, den Nutzern ein selbstbestimmtes Wohnen auch im Alter zu gewährleisten. Die unmittelbare Nähe des Seniorenhauses Erfurt mit seinen bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen kommt dabei dieser Lösung entgegen und unterstützt eine altersmäßig unabhängige Nutzung.

Der Vorhabenträger geht in seiner Planung davon aus, im geplanten Gebäudekomplex 40 bis maximal 50 Wohnungseinheiten zu realisieren.

Die im Erdgeschoßbereich unterlagerten Flächen für soziale Dienstleistungen sollen folgende Funktionen beherbergen:

- A Quartiersbüro für soziale Kontakte
- B Verpachtflächen für soziale Dienstleistungsunternehmen

Die vorgenannten Nutzungen betrachtet der Vorhabenträger als Ergänzung zur Gesamtfunktion des Seniorenhauskomplexes und auch als Funktionsangebot für den Stadtteil. Der Vorhabenträger geht dabei von einer maximalen Nutzfläche dafür von 400 m<sup>2</sup> aus.

### **6.2. Bauliche Gestaltung**

Gemäß der vorgenannten nutzungsseitigen Vorgaben der Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH wurden durch das Planungsbüro Dr. Walther+Walther verschiedene städtebauliche Studien im Auftrag des Vorhabenträgers erarbeitet und umfassend diskutiert. Fachlicher Partner war dabei das Architektur- u. Ingenieurbüro Dr. Roland Gutjahr aus Erfurt, das für den bisher erstellten Gesamtkomplex des Seniorenhauses und aller vorhandener und noch im Bau befindlicher Gebäude als gesamtplanerischer Architekt verantwortlich zeichnet und damit langjährig und erfolgreich das Vertrauen des Vorhabenträgers nicht nur für diesen Standort besitzt. Deshalb ist es seitens des Vorhabenträgers auch geplant, für diesen sensiblen Standort als Architekt das Büro von Dr. Roland Gutjahr zu beauftragen.



Die bauliche Gestaltung soll im Rahmen der Planung dabei folgende Ziele verfolgen:

- A Herstellung einer baulichen Raumkante parallel zur Vilniuser Strasse
- B Aufnahme der Axialität des vorhandenen Gebäudekomplexes Seniorenhaus
- C Bau eines quartiersartigen Gebäudekomplexes mit klar definierten Formen
- D Erhalt der Blickbeziehung von der Vilniuser Strasse auf die Kapelle des Seniorenhauses durch bauliche Fixierung einer freigehaltenen orthogonalen Sichtachse
- E Konsequente Freihaltung der vorhandenen Grünfläche westlich der derzeitigen Zufahrtsstrasse von Bebauung
- F Zonierung der geplanten Geschossigkeit von 2 bis 4 Vollgeschosse in Ost-Westrichtung im Sinne der Vermittlung zwischen dem Naturraum am Geralauf und den östlich vorhandenen Mehrgeschossern

### **6.3. Gestaltung der Freiflächen**

Die Planung geht davon aus, die geplanten Gebäude in großzügig bemessene Grünflächen einzubinden und diese vorhabens- und ortsbildgerecht zu gestalten.

Ankerpunkt ist dabei die zu erhaltende vorhandene Grünfläche westlich der derzeitigen Zufahrt Richtung Gera. Diese Fläche soll durch zusätzliche Wegeverbindungen in die Erschließungsachsen der geplanten Bebauung noch mehr mit der Gesamtlösung gekoppelt werden und darüber hinaus die Möglichkeit eröffnen, bei einer zukünftigen Bebauungskonzeption für die östlich der Antragsflächen gelegenen KOWO-Flächen diese in das Wegesystem einzubinden und Querverbindungen vom Gerawanderweg in die Wohnbebauung zu eröffnen. Aus diesem Grund werden bereits mit der Planung der Deutschordens-Seniorenhaus gGmbH an der östlichen Grundstücksgrenze in den vorgenannten Achsen Grünflächen zwischen den geplanten Pkw-Stellplätzen freigehalten.

Zentrale Bedeutung der Freianlagengestaltung kommt der Ausformung der Sichtachse von der Vilniuser Strasse auf die Kapelle des Seniorenhauses zu.

Um die notwendigen Pkw-Stellflächen für das Bestandsobjekt und das geplante Vorhaben in ihrer Flächenwirkung abzumindern, sind abgrenzende Heckestrukturen und Baumpflanzungen vorgesehen.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die Planung des Vorhabens zur Errichtung von Wohngebäuden in unmittelbarer Nähe des Deutschordens-Seniorenhauses geht davon aus, die vorhandene verkehrliche Erschließung des Seniorenhauses im Grundsatz beizubehalten, dabei aber die alleinige Zufahrt zum Grundstück über eine neue Zufahrt von der Vilniuser Strasse - östlich der derzeit vorhandenen – zu

organisieren. Die vorhandene Zufahrt von der Vilniuser Strasse soll dabei zu Gunsten der neuen Zufahrt entfallen. Die vorhandene innere Erschließungsstrasse im westlichen Grundstücksteil soll beibehalten werden und dabei in eine ringförmige innere Erschließungsstrasse integriert werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnkomplexes erfolgt über die vorgenannte Ringstrasse und zusätzliche in Ost-West-Richtung verlaufende befahrbare Wohnwege zwischen der umlaufenden inneren Haupteerschließungsstrasse.

Entlang der inneren Haupteerschließungsstrasse werden Pkw-Stellplätze eingeordnet, die den Stellplatzbedarf des Gesamtkomplexes abdecken sollen. Diese Stellplätze sind derzeit schon zum Großteil vorhanden. Die konkrete Ermittlung und der Nachweis des Stellplatzbedarfs für das Vorhaben erfolgt durch das Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Gutjahr im Rahmen der weiteren hochbaulichen Planungen.

Zur fussläufigen Erschließung werden ergänzende Fusswege im Grundstück mit Anbindung bzw. perspektivischer Anbindemöglichkeit an das umgebende öffentliche Fusswegenetz vorgesehen.

## 8. Ver- und Entsorgungsmedien

Das Grundstück Fl.-St. 22/2 ist im Kontext des Seniorenhauses über die Vilniuser Strasse hinsichtlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien voll erschlossen. Somit liegen alle Medien im bzw. an der Grenze des Plangebietes im öffentlichen Raum an.

Sollten zusätzliche Anschlüsse für das Vorhaben an die öffentliche Erschließung für das Vorhaben herzustellen sein, sind diese im Rahmen der baulichen Investition durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

Aufgestellt: Erfurt, den 04.05.2015

Architekturbüro Dr. Walther + Walther  
Architektur, Stadtplanung, Dorfneuerung  
Regionale Entwicklungskonzeptionen

99089 Erfurt, Vilniuser Strasse 13  
Telefon: 0361 250000

  
Lutz Walther

Anlage: - Vorhaben- und Erschließungsplan – Bestand 04.05.2015  
- Vorhaben- und Erschließungsplan – Bebauungs- u. Erschließungsstudie  
- Katasterauszug  
- Luftbild mit Kataster