

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2009/19 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Kloostergut" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung Vorentwurf und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschluss

01

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach §12 Abs. 2 BauGB vom 24.09.2019 für das Vorhaben Hochstedt, Wohnen am Kloostergut wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren soll eingeleitet werden.

02

Für den Bereich Hochstedt, nördlich und östlich der Brunnenstraße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan HOT729 "Wohnen am Kloostergut" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachnutzung einer Brachfläche im Siedlungszusammenhang
- Umnutzung der ehemaligen brachgefallenen Flächen des historischen Gutshofes zu Wohnzwecken
- Erhaltung des denkmalgeschützten Gutshofes und behutsame Nachnutzung zu Wohnzwecken
- Beseitigung der Ruinen der ehemaligen Stallungen und Errichtung von 8 Einfamilienwohnhäusern
- Anordnung der Einfamilienhäuser möglichst unter Berücksichtigung der Baumstandorte
- Schaffung von Gemeinschafts- und Freiflächen
- Freihaltung eines mindestens 10 m breiten Streifens entlang des Vieselbaches als Grünfläche
- Umsetzung notwendiger Umweltschutzmaßnahmen

03

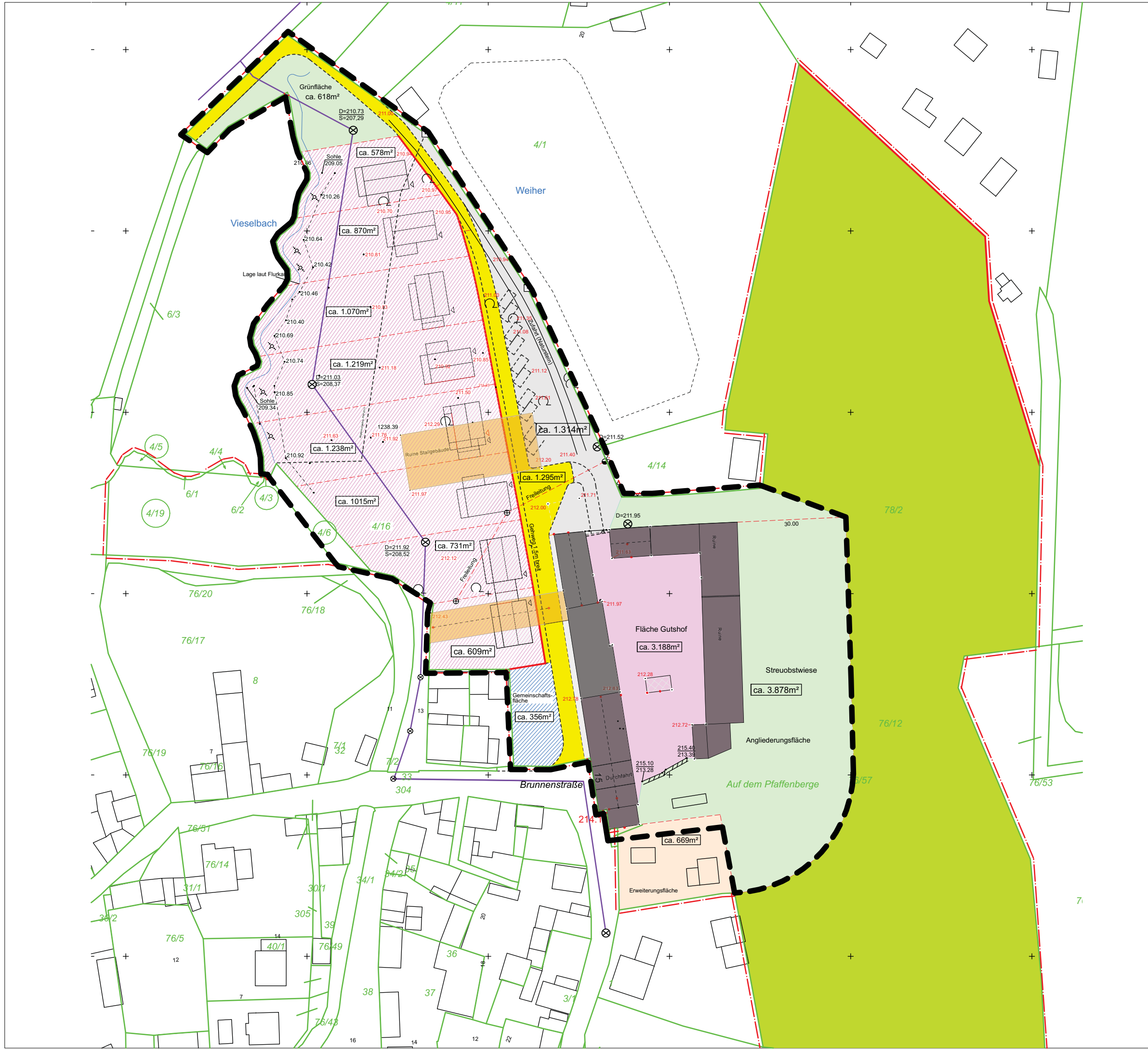
Der Vorhaben- und Erschließungsplan HOT729 "Wohnen am Kloostergut" in seiner Fassung vom 25.09.2019 (Anlage 2) und die Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden als Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 "Wohnen am Klostergut" und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister



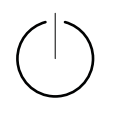
**HINWEISE**

Planung vorbehaltlich der Statik und des Wärmeschutznachweises.  
 Genehmigungsplanung ersetzt keine Ausführungs-, Werk- und Fachplanung.  
 Alle Maße sind Rohbaumaße ohne Außen- und Innenputzverkleidungen.  
 Tür- und Fenstermaße sind ab OK Fertigfußboden (OK FFB) dargestellt.  
 Alle Maße sind am Bau zu prüfen.  
 Ermittlung der Flächen über CAD.  
 Rechnerische Prüfung bleibt vorbehalten.

- LEGENDE**
- Abgrenzung Planungsgebiet für Aufstellungsbeschluss
  - Abbruch Stallungen
  - Sanierung und Wiederaufbau Gutshof
  - geplante Einfamilienhäuser
  - Erschließungsstrasse
  - Streuobstwiese

Dieser Plan darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planverfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder in sonstiger Weise anderweitig verwendet werden.

Die Planungsgrundlage ist durch das Vermessungsbüro Bärwolf&Fleischer PartG mbB, Magdeburger Allee 124, 99086 Erfurt erstellt.



**UNTERSCHRIFTEN**

\_\_\_\_\_  
 ORT / DATUM ARCHITEKT

\_\_\_\_\_  
 ORT / DATUM BAUHERR

**PROJEKT**  
**Wohnen am Klostergut**

**BAUORT**  
 Brunnenstraße 15  
 99198 Erfurt OT Hochstedt

**GEMARKUNG**  
 Hochstedt  
 FLUR / FLURSTÜCK  
 1/ff

**BAUHERR**  
 Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH  
 Maximilian-Welsch-Straße 13  
 99084 Erfurt

**PLANUNGSSTAND**  
 GENEHMIGUNGSPLANUNG

**PLAN**  
 Lageplan mit  
 Abstandsflächen  
 M 1:1000 (A3)

**STAND**  
 25.09.2019  
**PLAN-NR**  
 1814-300-04-04.01

**GEZEICHNET**  
 Ramona Wackernagel

**GEPRÜFT**  
 Kristina Hoffmann

**PLANUNG**  
**[architektur.KONTOR]**  
 BECKER HOFFMANN ARCHITEKTEN PartG mbB

Teichgasse 12 | 99423 Weimar

Mail info@dasarchitekturkontor.de  
 Telefon 03643 / 80 18 338  
 Fax 06343 / 80 18 339

# WOHNEN AM KLOSTERGUT

PETERSHOF | HOCHSTEDT

**Impressum:**

Anhöck und Kellner Massivhaus GmbH

Maximilian-Welsch-Straße 13 | 99084 Erfurt

Becker Hoffmann Architekten PartGmbH

Teichgasse 12 | 99423 Weimar

Volker Seidel

Am Pfarrgarten 12 | 99439 Ballstedt





## WOHNEN AM KLOSTERGUT



Flächenplan 1: 2000



- Grenzen im Bestand
- - - Geplante Teilungsgrenze

### Lage

Der Ort Hochstedt ist mit 275 Einwohnern ein östlicher Stadtteil der Landeshauptstadt Erfurt und liegt knapp 10 km von der Innenstadt entfernt. Die Bundesstrasse 7, die die Städtekette Gotha-Erfurt-Weimar-Jena verbindet, ist ca. 3 min und die Autobahn A4 ca. 8 min entfernt. Zum Bahnhof Vieselbach sind es fußläufig 10 Minuten. In Vieselbach gibt es eine Kita und eine Grundschule. Hochstedt liegt in einer landwirtschaftlich geprägten Gegend im Tal des Vieselbachs, der auch am Rande des Grundstücks verläuft. Das Grundstück selbst ist das Herzstück des Dorfes und erstreckt sich vom Zentrum bis zum östlichen Rand. Es ist geprägt durch Wiesen, den Vieselbach, einen Waldbestand und den nahgelegenen Weiher (Hochstedter Teich). Insgesamt ist das Grundstück sehr idyllisch und ruhig inmitten einer intakten Dorfstruktur gelegen. Hochstedt ist eine der ältesten Siedlungen in der Umgebung und war im Mittelalter eines der typischen Waidorte um Erfurt herum. Das hier zum Verkauf stehende Klostergut war bis zur Säkularisierung ein Wirtschaftshof zum Erfurter Peterskloster zugehörig und seither in Privatbesitz.



Bestand | Lageplan 1: 1000





Hauptportal



Ruinen am Pfaffenberg



LPG Liegenschaften

### Bestand

Das zu verkaufende Objekt gliedert sich in zwei Teile auf: zum einen, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Wirtschaftshofs des Petersklosters Erfurt, zum anderen eine zur Bebauung mit acht Einfamilienhäusern zur Verfügung stehende Baulandfläche.

Das ehemalige Klostergut bildet einen geschlossenen Hof mit zwei Zufahrten. Die westlichen Gebäude des Hofes sind gut erhalten und direkt sanierbar, die Östlichen sind zerfallen und in den Fundamenten und Mauerwerksresten noch erhalten. Die ehemaligen Gebäude der LPG „Morgenröte“, die hier zu DDR Zeiten eine Nutztierzucht hatte, sind partiell noch erhalten. Alle Liegenschaften der LPG können in Abstimmung mit der Denkmalpflege der Stadt Erfurt zurückgebaut werden.

Das Gehöft ist seit Mai 1993 ein in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal. Unter Denkmalschutz stehen: das Herrenhaus, der südliche zweigeschossige Anbau, die Wirtschaftsgebäude, die Ruinen am Fohlgarten, die zusammen mit einem Geländesprung den vierseitig geschlossenen Hof bilden.

### Bodengutachten

Im November 2018 wurde ein Bodengutachten mit vier Bohrungen erstellt. Die Rammkernsondierungen weisen die grundsätzliche Bebaubarkeit der Baulandfläche für Einfamilienhäuser nach. Es muss mit erhöhten Gründungskosten gerechnet werden, da die Schichten des Travertinsandes und des Auelehms nicht als Gründungsschicht geeignet sind. Deswegen kann man entweder mit einer Tiefgründung oder einer Baugrundverbesserung gründen.

Eventuell können Bauwerksreste aufgrund von einer Altbebauung noch vorhanden sein. Grundwasser ist zwischen 1,20 und 1,80 unter dem Gelände nachgewiesen, sodass von einer Bebauung mit Keller abgeraten wird. Die Versickerungsfähigkeit ist stark eingeschränkt.

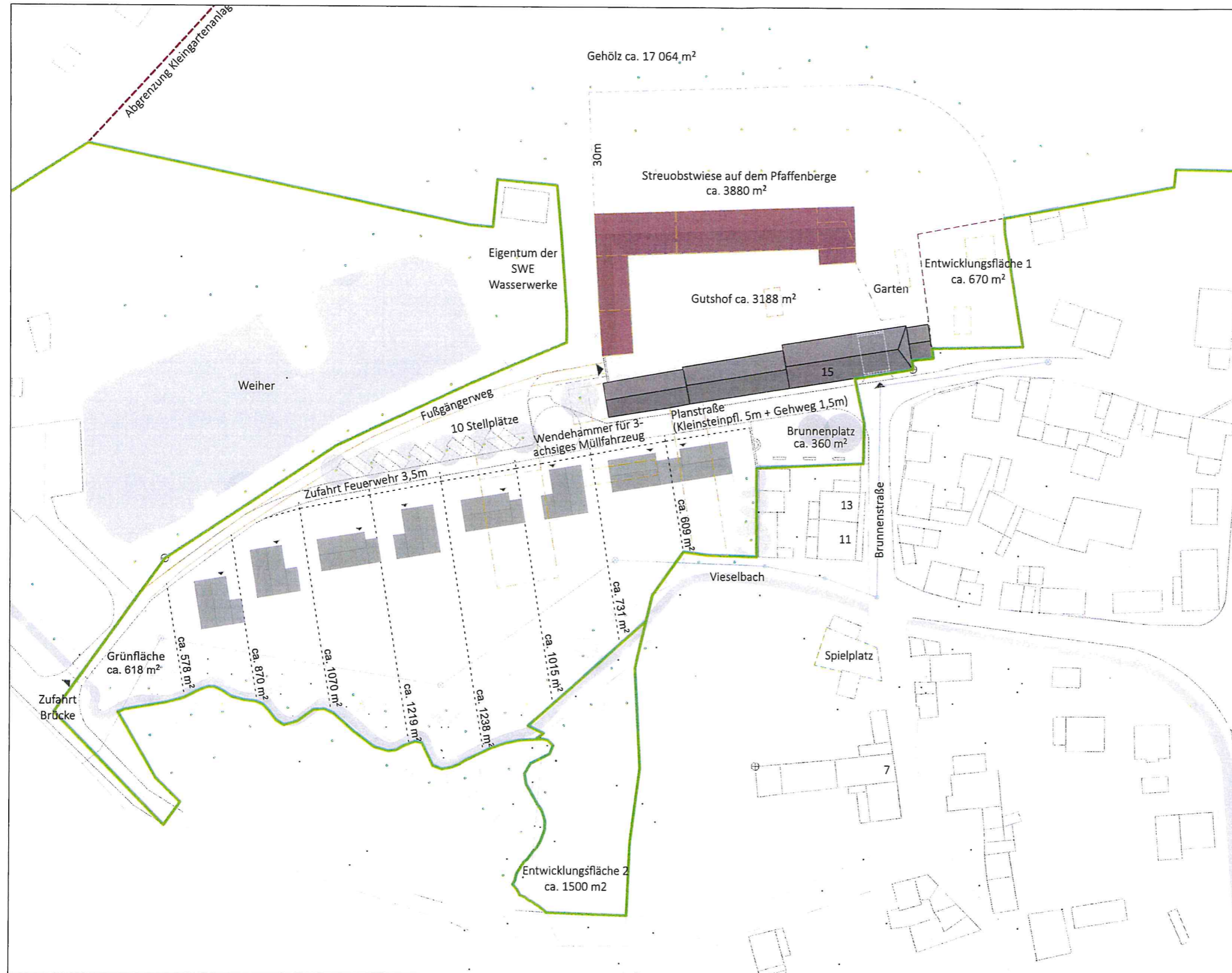
Das Grundstück ist nicht Bestandteil des Hochwassergebietes, auch wenn Hochstedt bei Starkregenfällen im Bereich der Kirche betroffen war. Das ausführliche Bodengutachten ist Bestandteil des Kaufgegenstands.






### Baurecht

Aktuell ist das Grundstück nach §34 BauGB bebaubar. Danach könnte nur das Hauptgebäude (Herrenhaus) des Guts saniert werden. Die zerfallenen Gebäude auf der östlichen Seite, sowie die Gebäude im Norden der LPG haben keinen Bestandschutz mehr.

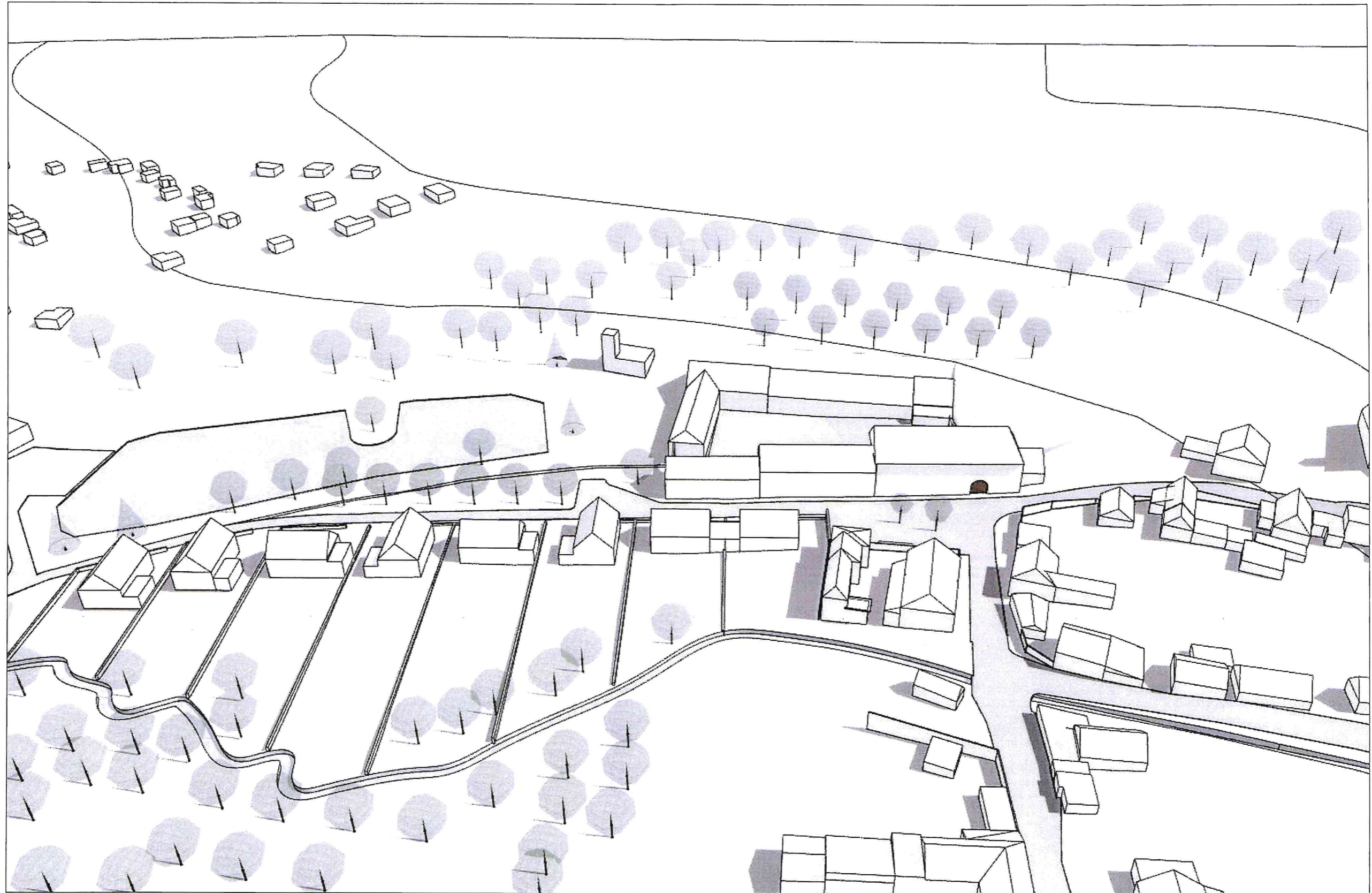
In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Erfurt sind in Vorbereitung der Studie Gespräche geführt worden, die eine Möglichkeit zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Entwicklungsplan (VE-Plan) ermöglichen. Grundlegend dazu ist von der Gemeinde und Stadt Erfurt eine städtebauliche Rahmenplanung 1999 vom Stadtrat verabschiedet worden, die eine Bebauung mit acht Einfamilienhäusern und ein Wiederaufbau des gesamten Klosterguts vorschlägt.

Die Durchführung des VE-Plans wird von den Gremien der Stadt befürwortet und unterstützt, die Entscheidung darüber fällt der Stadtrat. Vor Sanierung der Gebäude ist ein Gutachten zur historischen Bausubstanz vom Erwerber zu erstellen.

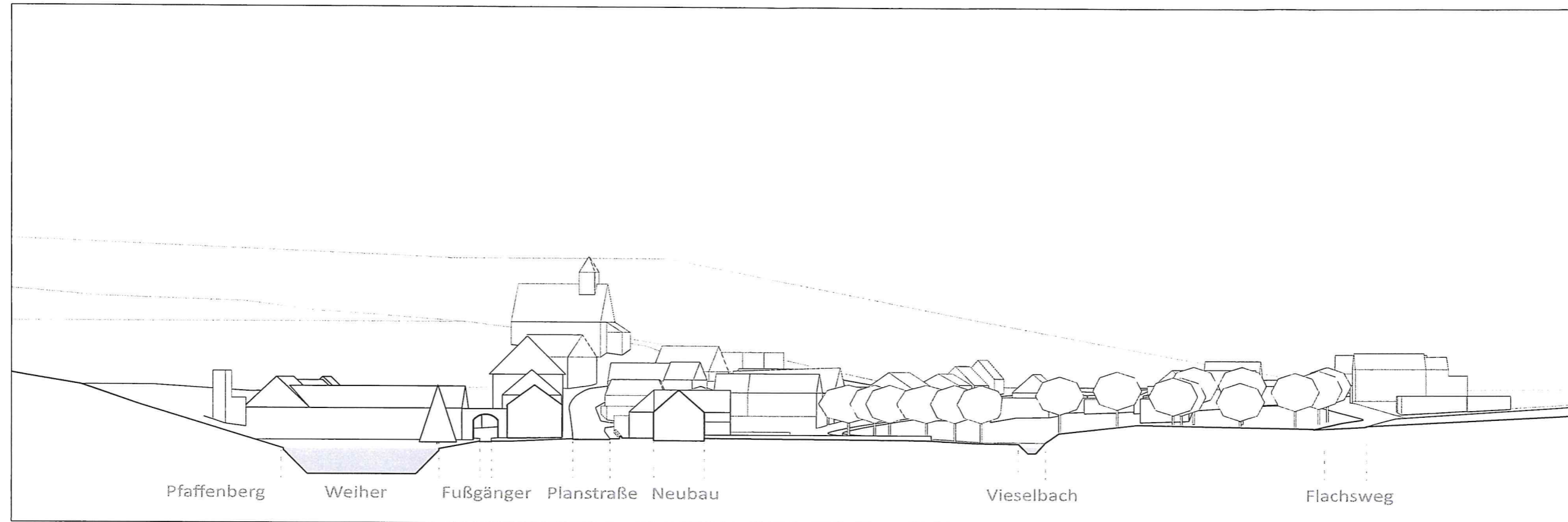


-  Grenzen im Bestand
-  Geplante Teilungsgrenze
-  Umbau und Sanierung
-  Ergänzungsbau
-  Neubau

Entwurf | Lageplan 1 : 1500



Übersicht Hochstedt



Schnitt Hochstedt 1: 1000

### Städtebauliches Konzept

Das Klostergut ist die älteste Anlage im Ort, und bildet mit der Kirche, dem Vieselbach und den durch Backstein und Fachwerk geprägten Häusern das Herzstück des Ortes. Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes sieht den Wiederaufbau, sowie die Freistellung des Denkmals vor. Vor dem Haupteingang entsteht der Brunnenplatz, der eine neue Ortsmitte bildet und die Bewohner zum Verweilen einlädt. Durch die Planstraße wird die Sichtachse vom Hauptgebäude des ehemaligen Klosterguts zur Kirche erweitert. Die Fuß- und Radwegeverbindung zum Hochstedter Weiher und zum Ortsteil Vieselbach werden durch eine Erschließungsstraße ermöglicht. Oberhalb der Vieselbachau sind acht Einfamilienhäuser geplant, die von der Brunnenstraße, befahrbar sind. Die neue Planstraße gliedert sich der Brunnenstraße hierarchisch unter und wird verkehrsberuhigt als „Spielstraße“ geplant. Es sind zusätzlich zu den Stellplätzen auf den privaten Grundstücken, ca. 10 Stell-

plätze für Besucher geplant. Die „Einfamilienhausgrundstücke“ sind klar und gleichwertig geteilt, die Baukörper verdichten sich zum Ortskern hin. Die Staffelung der Ergänzungsbauten und der Neubauten sind dem Hauptgebäude so untergeordnet, dass das Herrenhaus immer als höchstes Haus erkennbar ist.

Die Dachform aller Bauten sind durch ortstypische Satteldächer mit einer Traufhöhe bis zu 5 m im Einfamilienhausbereich und im Klostergut bis zu 8 m konzipiert. Insgesamt steht eine Fläche von ca. 37.147,00 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Davon sind ca. 7.330,00 m<sup>2</sup> Baufläche für Einfamilienhäuser, ca. 1.295,00 m<sup>2</sup> für Verkehrsfläche plus ca. 974,00 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich genutzte Platz- und Grünfläche. Die Waldfläche ist ca. 17.064,00 m<sup>2</sup> groß, ca. 9.049,00 m<sup>2</sup> messen die Flächen für das Klostergut und die restlichen Ergänzungsflächen (Streuobstwiese, Außenanlagen, Wiese, Erweiterungsflächen).

### Wichtig

- > Freistellung des Denkmals
- > Verdichtung der Baukörper zum Ortskern
- > Sichtachse Kirche
- > Wohnen am Vieselbach
- > Klare Grundstücksteilung
- > Gesamtfläche ca. 37.616,00 m<sup>2</sup>



Ehemaliger Haupteingang

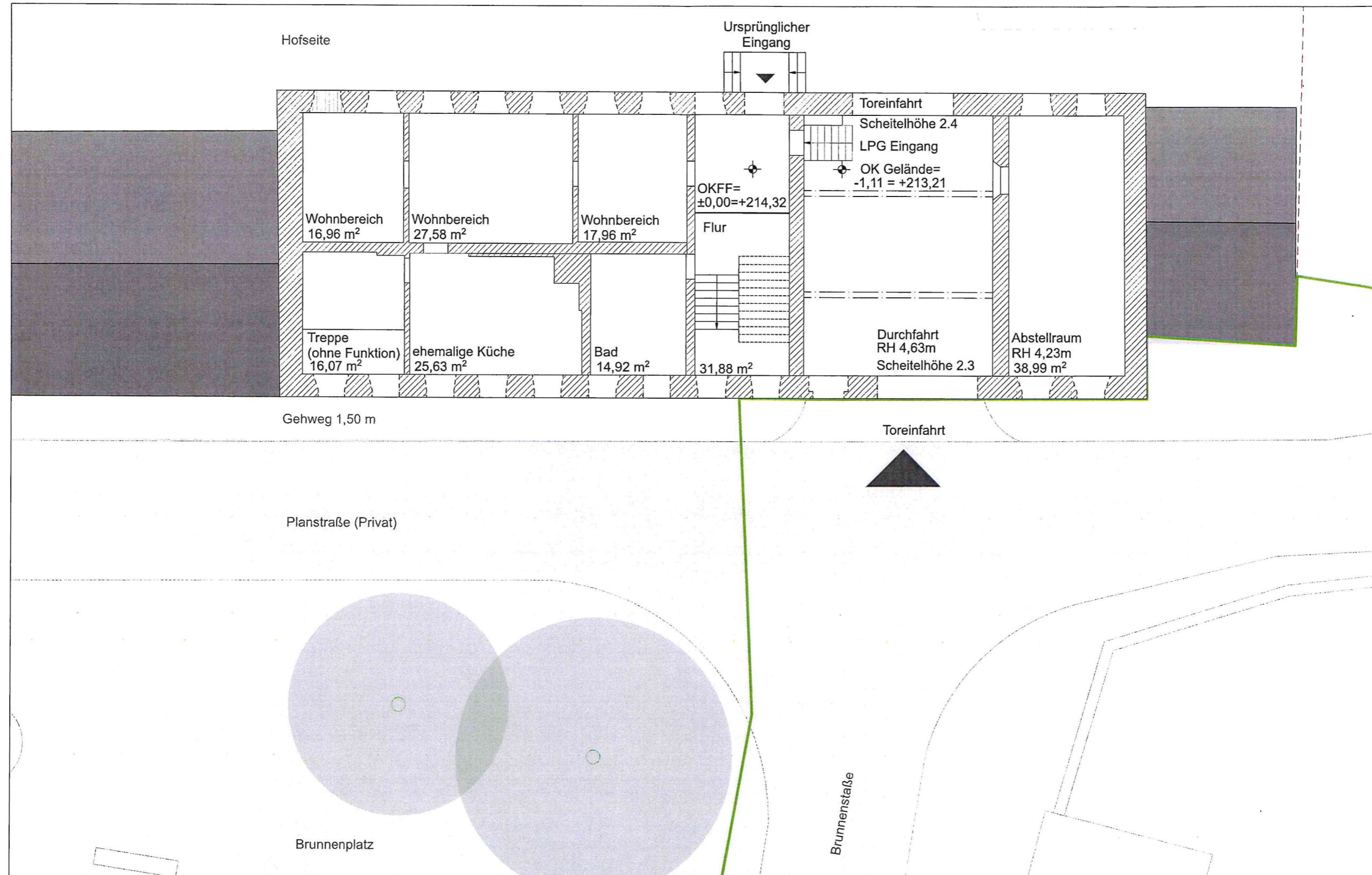


Enfilade und Dielen

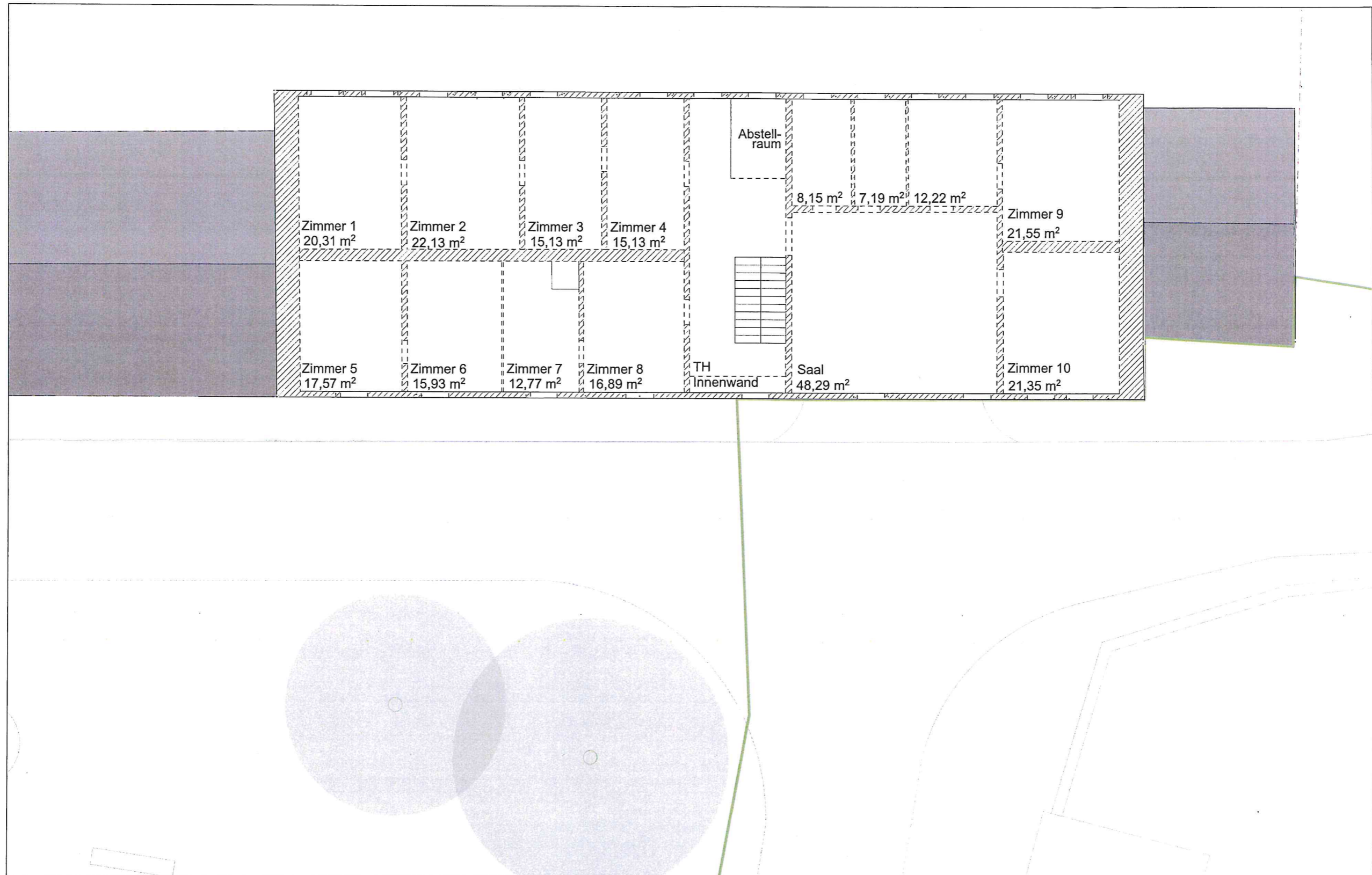
#### Umbau und Sanierung | Klostergut

Das unterkellerte zweigeschossige Herrenhaus wurde 1739 errichtet. Es ist ein traufständiger langgestreckter Bau mit einem Krüppelwalmdach, in den südlichen Teil ist eine große Tordurchfahrt integriert. Das Keller- und Erdgeschoss ist massiv (Tonnengewölbe im Keller) teilweise in Bruchsteinen gebaut, das Obergeschoss aus Fachwerk, das Dachgeschoss mit einem hohen Holzdachstuhl. Das Dach wurde 2017 mit denkmalgerechter Dacheindeckung saniert. Bruch-, Back- und Sandstein, Putzflächen mit kreuzgeteilten Holzfenstern, Schiefer und Tondachziegel prägen die vorhandene Bausubstanz. Über eine breite Holzterrasse führt der Weg in die ehemals repräsentativen Räume im Obergeschoss, die teilweise bauzeitliche barocke Stuckdecken aufweisen.

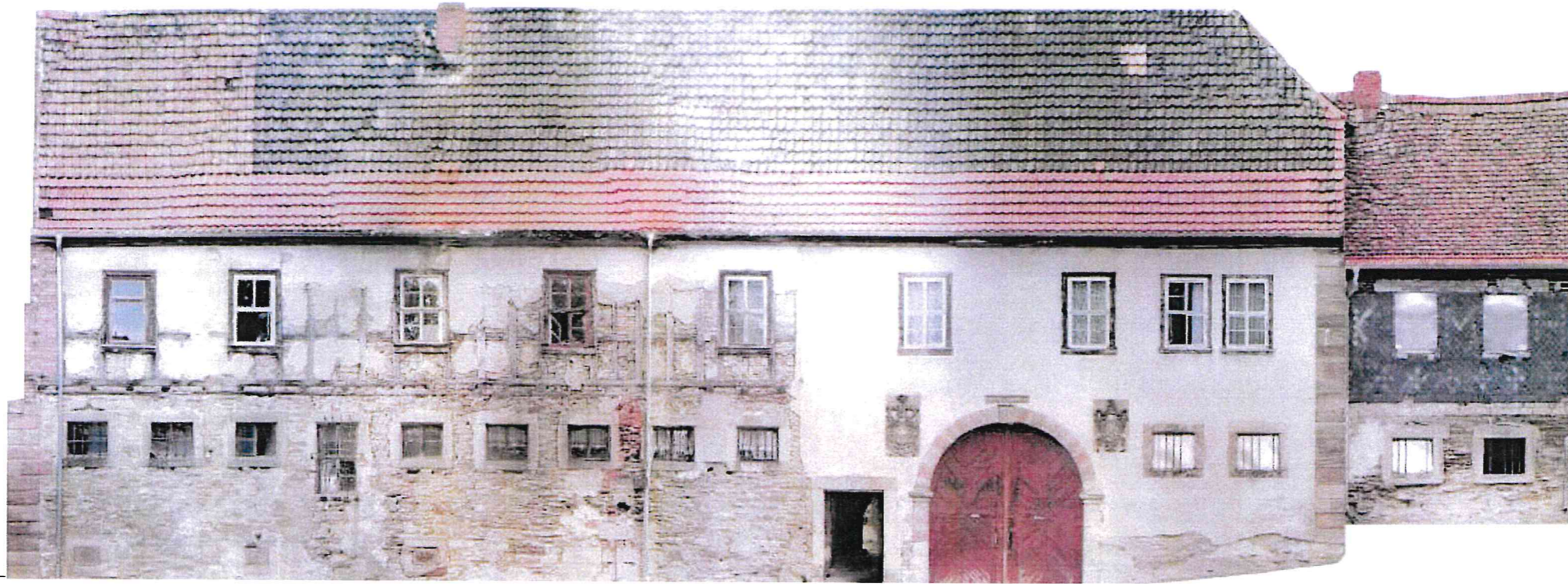
Nach ersten Gesprächen mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde in Erfurt wird empfohlen, nach einer denkmalpflegerischen Bestandsanalyse ein mit der Sanierung von Denkmälern erfahrenes Planungsbüro für die notwendigen Planungsschritte zu beauftragen. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wird nicht in Aussicht gestellt. Die Neuerrichtung von Ergänzungsbauten innerhalb der historischen Kubatur ist jedoch denkbar.



Erdgeschoss Grundriss 1: 200



Obergeschoss Grundriss 1: 200



Ostansicht

Herrenhaus

Anbau



Westansicht

Anbau

Herrenhaus



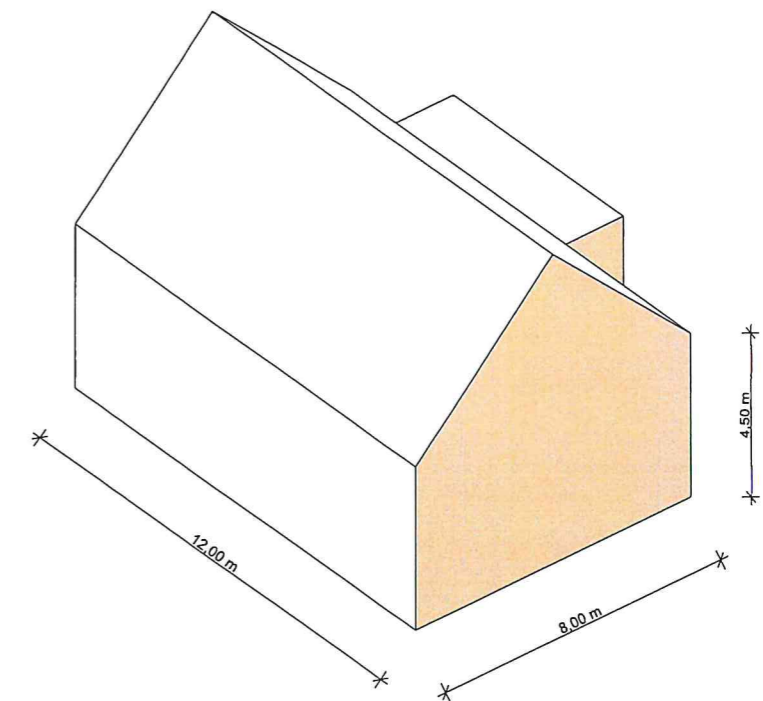


Gebäudetypologie | Satteldach mit Aufschiebling

### Neubau Einfamilienhäuser

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Erschließungsplans übernimmt der Investor in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Erfurt die Neuerrichtung der Häuser, in dem Gestaltungsrahmen (Festlegung Kubatur, Dachform, verwendete Materialien etc.), der mit der Stadt im Rahmen des Verfahrens festgelegt wird. Ein Zwischenverkauf der Grundstücke ohne Bebauung ist ausgeschlossen. In den Vorgesprächen mit den Ämtern der Stadt wird auf die Einfügung von Form und Material in die ortstypische Struktur großen Wert gelegt.

Die geplante Neubebauung wurzelt in der Gestaltung in Form und Material an den vorhandenen Bebauungen, trotzdem artikuliert es sich in seiner Architektursprache klar und zeitgemäss – das „Thüringer Landhaus“. Es sind acht Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 155,00 m<sup>2</sup> plus Nebenanlagen (2 Garagen/Stellplätze) geplant.



### Wichtig

- > Gegenüberstellung von Alt und Neu
- > Entwurfsthema „Mauer“
- > Satteldach mit Aufschiebling
- > Hochstedter Ziegel
- > Analyse und Materialkonzept



Materialkonzept



Hochstedter Ziegel

**Material**

Prägend für das Ortsbild Hochstedts sind die gemauerten Fassaden, die an der Vorderkante der Grundstückspartellen sitzen. Für sie kam überwiegend ein in Mönchenholzhausen gebrannter roter Backstein zum Einsatz, der in seinem Erscheinungsbild auch an den Fassaden des Neubaus zitiert wird. Die wenigen hellen, beigefarbenen Backsteinfassaden entstammen einer alten Hochstedter Ziegelei. Weitere charakteristische Materialien sind Rauputz in Kombination mit Holzelementen (z.B. Eiche).

Die ortstypischen Straßenfluchten entstehen durch weggleitende Mauern, die die Hausfassaden, Tore und Hofeinfahrten verbinden. Die Außenanlagen und gemeinschaftlich genutzten Flächen werden durch eine angemessene Neuinterpretation dieser Motive im Sinne des Ortsbildes geprägt.

**Flächen**

	Gesch.	BGF	WE	NRF	NF
				85%	64%
Herrenhaus (exkl. KG/DG)	2,0	690,0	4,0	586,5	441,6
Anbau	2,0	92,0	1,0	78,2	58,9
Wirtschaftsgebäude I	3,0	798,0	6,0	678,3	510,7
Wirtschaftsgebäude II	2,5	437,5	3,0	371,9	280,0
Ruinen am Fohlgarten	2,5	2.272,5	10,0	1.931,6	1.454,4
Neubauten EFH (8Stk)	2,5	1.920,0	8,0	1.632,0	1.228,8
Garagen (8 Stk)	1,0	144,0		122,4	
<b>summe</b>		<b>6.354,0</b>	<b>32,0</b>	<b>5.400,9</b>	<b>3.974,4</b>

Stellpl. vorauss. notwendig	<b>32</b>
Stellpl. vorhanden	<b>34</b>
davon Stellpl. Außenanlage	10
davon Stellpl. EFH	16

Brunnenstraße 15,  
99098 Erfurt OT Hochstedt

Gemarkung:	Hochstedt	
Flur:	1	
Flurstücke:		
Flurstück 4/16	Teilfläche	ca. 35.712,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 4/19	Buchfläche	ca. 1.236,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 4/3	Buchfläche	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 4/4	Buchfläche	ca. 15,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 4/5	Buchfläche	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 4/6	Buchfläche	ca. 166,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtflächen:</b>		<b>ca. 37.147,00 m<sup>2</sup></b>