

AMT WACHSENBURG

Bebauungsplan

## **Neues Kloster Ichtershausen**

BEGRÜNDUNG ENTWURF

NACH § 9 ABS. 8 BAUGB

Gebiet:	Gemarkung Ichtershausen, Flur 1
Bearbeitungsstand	Juni 2018
Planung:	wenzel-städtebau Am Pappelgraben 51 99425 Weimar Telefon: 036453 - 82 126

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Verfahrensablauf</b> .....	<b>1</b>
<b>1.3 Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>1.4 Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>1.5 Übergeordnete Planung</b> .....	<b>5</b>
1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 .....	5
1.5.1.2 Regionalplan Mittelthüringen .....	6
1.5.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan .....	7
1.5.3 Weitere gemeindliche Zielsetzungen, Planungen und Konzepte .....	9
1.5.3.1 Art und Umfang der beabsichtigten Wohnbebauung.....	9
1.5.3.2 Sanierungsgebiet Ortskern Ichtershausen .....	10
1.5.3.3 Energetisches Quartierskonzept.....	11
1.5.3.4 Masterplan zur Nachnutzung der ehemaligen Jugendstrafanstalt.....	12
<b>1.6 Bestandsdarstellung und Grundlagen</b> .....	<b>13</b>
1.6.1 Historische Betrachtung .....	13
1.6.2 Lage.....	14
1.6.3 Bebauung und Denkmalschutz.....	14
1.6.4 Archäologische Denkmalpflege .....	19
1.6.5 Eigentumsverhältnisse .....	20
1.6.6 Verkehr .....	20
1.6.7 Freiraum.....	20
1.6.8 Geologie.....	21
1.6.9 Naturschutz, Artenschutz .....	22
1.6.10 Wasserwirtschaft.....	23
1.6.11 Abfallwirtschaft .....	24
1.6.12 Erschließung .....	24
<b>1.7 Allgemeine Planungsziele</b> .....	<b>26</b>
<b>1.8 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>28</b>
<b>2. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>31</b>
<b>2.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>31</b>
<b>2.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>32</b>

2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) .....	33
2.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	33
<b>2.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>34</b>
<b>2.4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....</b>	<b>34</b>
<b>2.5</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>35</b>
<b>2.6</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>36</b>
<b>2.7</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>37</b>
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	37
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	37
<b>4.</b>	<b>Begründung der nachrichtlichen Übernahmen.....</b>	<b>37</b>
4.1	Denkmalschutz.....	37
4.2	Überschwemmungsgebiet der Gera .....	38
<b>5.</b>	<b>Begründung der Hinweise.....</b>	<b>38</b>
5.1	Stadtsanierung .....	38
5.2	Archäologie .....	38
5.3	Artenschutz .....	38
5.4	Weitere Hinweise.....	38
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde.....</b>	<b>40</b>

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Mit dem inmitten des Ortes Ichtershausen gelegenen Areal der ehemaligen Jugendstrafanstalt (JSA) liegt seit der Inbetriebnahme eines Neubaus in Arnstadt und dem damit verbundenen Umzug im Sommer 2014 ein etwa 3,15 ha großes, heterogen bebautes Gelände brach, für das Nachnutzungen zu finden sind, die sowohl dem Standort als auch der Historie des Ortes und seiner wertvollen Bausubstanz gerecht werden. Die vorhandene Bebauung zeugt zum Teil von einer fast 900 Jahre alten Geschichte, die mit der Gründung der Eigenkirche der hochadeligen Familie von Grumbach im Jahre 1133 und eines Zisterzienserinnenklosters im Jahre 1147 begann.

Die innerörtliche Fläche, die der Öffentlichkeit seit der Einrichtung eines Gefängnisses im Jahre 1877 entzogen ist, soll dem öffentlichen Leben wieder zur Verfügung gestellt werden. Sie soll vielfältige Nutzungen zulassen und neue räumliche Verbindungen und Vernetzungen vielgestaltiger Art herstellen. Die denkmalgeschützten baulichen Anlagen des Alten und des Neuen Schlosses sollen freigestellt, behutsam erneuert und substanzverträglichen Nutzungen zugeführt werden. Eine neue "Grüne Mitte" soll geschaffen werden - mit einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität für den gesamten Ort und seine Gäste.

Das Nutzungskonzept sieht eine überwiegende Wohnnutzung in unterschiedlichen Formen mit einem hohen Anteil an Grün- und Aufenthaltsflächen vor. Mit dem sog. CollegiatsWohnen soll eine spezifische Form des Gemeinschaftwohnens zwischen den Generationen aber auch zwischen Menschen mit und ohne Behinderung sowie verschiedener sozialer Herkunft oder Nationalitäten Verwirklichung finden. Ergänzend sind wohnverträgliche kulturelle und soziale Nutzungen beabsichtigt.

In den zu beplanenden Bereich wird der benachbarte ehemalige Bauhof, der ebenfalls seit Jahren ohne Nutzung ist, einbezogen.

Ein Planerfordernis liegt vor, da die Gebäude leer stehen, die Flächen gegenwärtig brach liegen und einer Nachnutzung bedürfen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für Erhalt und Neubebauung vor und bildet die Grundlage für die Erschließung des Gebietes und für die Anlage von Grünflächen.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Am 23.02.2016 hat der Gemeinderat Amt Wachsenburg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan unter der Drucksachennr. 294/2016 (Beschlussnr. 233/2016) gefasst. Dabei wurde beschlossen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll. Der Beschluss sieht außerdem vor, dass eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung

im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen ist und sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Mit seiner Veröffentlichung am 13.04.2017 im Postskriptum Nr. 4, dem Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg, wurden der Aufstellungsbeschluss sowie die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a BauGB bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.04.2017 bis 05.05.2017. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Mit Anschreiben vom 04.04.2017 erfolgte die Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Sinne des § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB.

Anregungen sind insbesondere zu folgenden Belangen geäußert worden:

- Gemeindlicher Wohnungsbedarf  
Differenzierte Angaben zu Art und Umfang der vorgesehenen Wohnnutzung sind vorzunehmen, der Bedarf für die jeweiligen Wohnformen ist darzustellen.
- Planverfahren, Entwicklungsgebot  
Aufstellung des B-Plans als vorzeitige Planung (vor dem Flächennutzungsplan) wird akzeptiert, da sie städtebaulich begründet ist.
- Baudenkmalschutz  
Neubau eines Südflügels an der Anlage des Alten Schlosses und Baumsaal als öffentliche Grünfläche zwischen den beiden Schlossanlagen werden als nicht zustimmungsfähig gesehen.  
Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung für den gesamten Planbereich wird gefordert.
- Archäologischer Denkmalschutz  
Archäologische Relevanz des gesamten ehemaligen Klosterareals wird angezeigt.
- Artenschutz  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, insbesondere zu Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern, wird gefordert.
- Gewässerschutz und Wasserwirtschaft  
Überschwemmungsgebiet ist geringfügig betroffen und nachrichtlich zu übernehmen.  
Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenerereignis wird gefordert.  
Löschwasserbedarf ist bereitzustellen.  
Planung und Vertrag für die wasser- und abwasserseitige Erschließung wird gefordert.  
Versickerung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser sind vor Einleitung in die Gewässer zu prüfen und zu berechnen.

Die Stellungnahmen finden eine differenzierte Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf. B-Plan relevante Informationen sind in der Begründung ergänzt worden. Der spezielle Wohnbedarf für das CollegiatsWohnen wurde vertiefend erläutert. Ein Artenschutzgutachten wurde angefertigt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diesbezügliche Hinweise haben Aufnahme in den B-Plan gefunden. Die Vorplanung zur Erschließung sowie die Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgen parallel zum B-Plan. Das Überschwemmungsgebiet der Gera ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der B-Planerarbeitung ausführlich beraten und vertiefend bearbeitet worden, um einen Konsens zu erzielen. Eine denkmalpflegerische Zielstellung sowie ein denkmalpflegerischer Bindungsplan wurden erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Planentwurf sowie in die Begründung aufgenommen worden.

Der Forderung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes nach einem Überflutungsnachweis wurde im Rahmen der Erschließungsplanung vertiefend nachgegangen. Die rechtlichen Voraussetzungen und Aufwendungen wurden geprüft und Empfehlungen für die Vorgehensweise im Rahmen der Erschließungsplanung gegeben.

Nähere Ausführungen zu den einzelnen Belangen sind den entsprechenden Abschnitten dieser Begründung zu entnehmen.

### **1.3 Rechtliche Grundlagen**

#### Darlegung der Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstädte, das seit dem 01.01.2007 in Kraft ist, ist mit dem damals neu eingeführten § 13 a BauGB geregelt, dass sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten Verfahren ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden können. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung (Konversion) von Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes am südlichen Rand des Ortskerns von Ichtershausen in der Gemeinde Amt Wachsenburg, deren Nutzung aufgegeben worden ist. Für die vorgesehenen Nutzungen wird die Inanspruchnahme von Landschaftsräumen und Flächen im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist auch davon abhängig, ob die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird. Bei der Durchführung

des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB muss die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Das wird wie folgt erreicht:

	Ermittlungsstand Aufstellungsbeschluss	Ermittlungsstand Entwurf
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	31.700 m <sup>2</sup>	32.036 m <sup>2</sup>
davon abzgl. Verkehrsflächen und Grünflächen (mind. 10 %)	3.170 m <sup>2</sup>	5.430 m <sup>2</sup>
Es verbleibt eine Baufläche von max.	28.530 m <sup>2</sup>	26.606 m <sup>2</sup>
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einem Versiegelungsgrad von 0,6 (Durchschnittswert für alle Baugebiete)	17.118 m <sup>2</sup>	<b>15.964 m<sup>2</sup></b>
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einem Versiegelungsgrad von 0,4 (Durchschnittswert für alle Baugebiete)	11.412 m <sup>2</sup>	<b>10.642 m<sup>2</sup></b>

Tab. 1: Ermittlung der beabsichtigten Grundfläche im Plangebiet

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

#### Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Entsprechend Stand des Flächennutzungsplanes (FNP) - vorliegend als Vorentwurf - wird dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Diese Planung steht der gesamtgemeindlichen Entwicklung nicht entgegen. Die Baurechtsschaffung dient der dringlichen Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen, zentral gelegenen Brachfläche mit äußerst erhaltenswerter Bausubstanz. Innerörtliche Lage und Funktion sowie historische Bedeutung sind hinreichende städtebauliche Gründe für die Dringlichkeit der Aufstellung.

#### **1.4 Geltungsbereich**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt auf dem Gelände der ehemaligen Jugendstrafanstalt und des ehemaligen Bauhofes. Er grenzt im Norden an die öffentliche Grünfläche entsprechend des Verlaufs der ehemaligen Gefängnismauer; die östliche Grenze bilden in etwa deren weiterer Verlauf und die Gebäude der ehemaligen Jugendstrafanstalt sowie der Mühlweg. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich begrenzt von der Bahnhofstraße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Bahnhofstraße

und Alexander-Puschkin-Straße anliegenden bebauten Grundstücke sowie von der Klosterstraße ausschließlich des Kirchengrundstücks (Klosterkirche St. Georg und Marien).

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss geändert, um den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen Mühlweg und Bahnhofstraße zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ichtershausen, Flur 1, die Flurstücksnr. 2/1, 9/1, 9/3, 12/33 teilw., 12/38 teilw., 13/1, 13/3, 13/4, 12/10, 12/23, 12/25, 12/27, 12/42, 329, 331/4, 331/5, 391/7 und 416/16.

## 1.5 Übergeordnete Planung

### 1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Erfordernisse der Raumplanung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2025 und dem Regionalplan Mittelthüringen.

#### 1.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2025<sup>1</sup>

Gemäß Karte 2 - Raumstrukturgruppen und -typen - gehört die Gemeinde Amt Wachsenburg zu den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen, dem demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum "Innerthüringischer Zentralraum". Im zentralörtlichen System ist sie dem Mittelzentrum Arnstadt (2.2.9 Z) zugeordnet. Sie übt selbst keine zentralörtliche Funktion oder überörtliche Wohnfunktion aus. Die statistisch erfasste Bevölkerungsentwicklung zwischen 2004 und 2012 verzeichnet für die Gemeinde Amt Wachsenburg einen Rückgang, der zwischen 2,5 und 5 % und damit weit unter dem landesdurchschnittlichen Wert von ca. 13 % liegt.

Die unter 2.4 aufgeführten Leitvorstellungen der Siedlungsentwicklung werden in vollem Umfang beachtet und in der Planung umgesetzt. Die sich auf diese Planung beziehenden Leitvorstellungen sind wie folgt formuliert:

" 3. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling auszugleichen.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Thüringen im Wandel, in Kraft getreten am 05.07.2014



4. *Bei der Siedlungsentwicklung und Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.*

5. *Die Siedlungsentwicklung soll den Anforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben, angepasst werden, innerstädtische Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich ermöglichen und durch Energieeffizienzmaßnahmen dem Klimawandel entgegenwirken."*

Den in den Grundsätzen G 2.4.1 - Prinzip Innen- vor Außenentwicklung - und G 2.4.2 - Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme - aufgeführten Erfordernissen der Raumplanung wird vollumfänglich Rechnung getragen. Insbesondere ist hier der positive Effekt des "Erhalts und der Stärkung lebendiger Ortsmitten durch Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen und Rück- oder Umbau dauerhaft leer stehender Immobilien" hervorzuheben. Mit diesem B-Planverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung eines verloren gegangenen, bedeutsamen Teils des Ortskerns Ichtershausen geschaffen.

Unter 2.5 sind die Leitvorstellungen für das Wohnen und die wohnortnahe Infrastruktur genannt. Insbesondere werden die Beachtung der Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen hervorgehoben. Weiter ist ausgeführt:

*"2. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur wie z. B. Versorgungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote voraus.*

*3. Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden."*

#### 1.5.1.2 Regionalplan Mittelthüringen<sup>2</sup>

Die Gemeinde Amt Wachsenburg ist dem Grundversorgungsbereich Arnstadt (Mittelzentrum) zugeordnet (Z 1-2).

Als für dieses B-Plangebiet relevante landesplanerische Vorgabe ist in der Raumnutzungskarte das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz HW-4 - Gera unterhalb der Mündung der Wilden Gera bis oberhalb Apfelstädt - im Bereich der Ortslage Ichtershausen zeichnerisch verbindlich bestimmt. Das Vorbehaltsgebiet hw-4 nimmt einen Großteil der bebauten Ortslage ein, so auch den B-Plangeltungsbereich. Ziel ist die Sicherung überschwemmungsge-

---

<sup>2</sup> Regionalplan Mittelthüringen, Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, in Kraft getreten am 01.08.2011

fährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz. Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen soll ihm ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Bereich des Überschwemmungsgebietes der Gera, der das B-Plangebiet geringfügig tangiert, wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Das zeichnerisch bestimmte und unter G 4-15 genannte Vorbehaltsgebiet Rohstoffe kis-11 nordöstlich von Rudisleben soll der langfristigen Sicherung der Rohstoffversorgung und des Rohstoffabbaus bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Für diesen Bauungsplan besitzt es keine Relevanz.

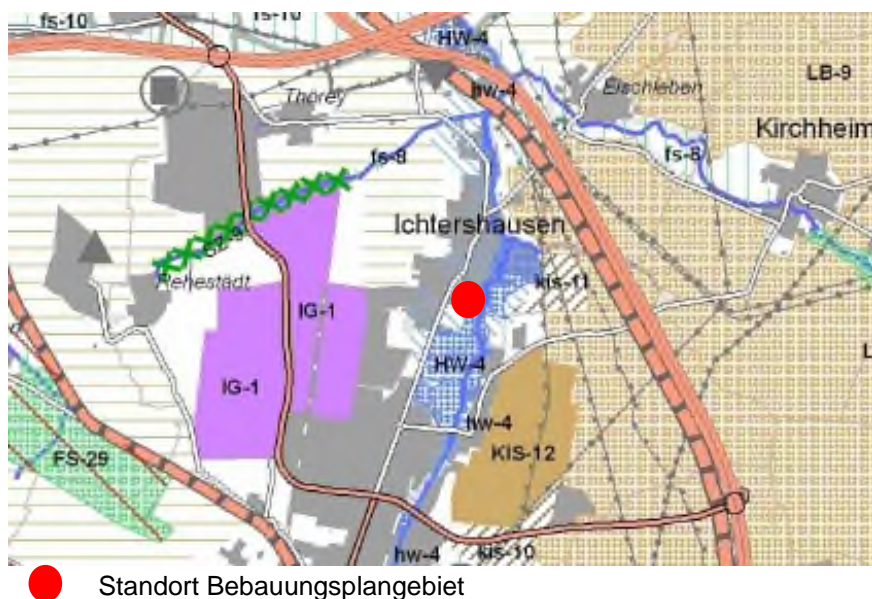


Abb. 1: Regionalplan Mittelthüringen, Raumnutzungskarte West, bearbeiteter Ausschnitt

Die Leitvorstellungen und landesplanerischen Vorgaben werden mit dieser Planung umgesetzt. Damit ist der Bauungsplan an die Ziele der Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

### 1.5.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das Gesamtgebiet der Gemeinde Amt Wachsenburg mit ihren Ortsteilen wurde am 13.01.2014 vom Gemeinderat beschlossen. Nachdem die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) 2016 erfolgt sind, werden gegenwärtig die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und eingearbeitet. Aktueller Stand ist der Vorentwurf Januar 2016<sup>3</sup>.

Die Gemeinde Amt Wachsenburg hat von der Möglichkeit des § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB Gebrauch gemacht, nach dem Flächen und Darstellungen ausgenommen werden können, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gemeinde beab-

<sup>3</sup> KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Flächennutzungsplan Amt Wachsenburg, Stand Vorentwurf Januar 2016

sichtigt, die Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Im Vorentwurf des FNP ist der Bereich der ehemaligen JSA als eine solche sog. Weißfläche "Altes Schloss" dargestellt, da zum Zeitpunkt der Erarbeitung die Planungsüberlegungen noch nicht abgeschlossen waren. Der Bereich des ehemaligen Bauhofes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Osten grenzt das Überschwemmungsgebiet der Gera an das Gelände der ehemaligen JSA. Entlang der Gera ist östlich des Plangebietes auch die Wegeführung des Gera-Radweges zwischen Arnstadt und Erfurt-Hochheim als dritte Etappe des überregional bedeutsamen Fernradweges entlang der Gera im FNP dargestellt.

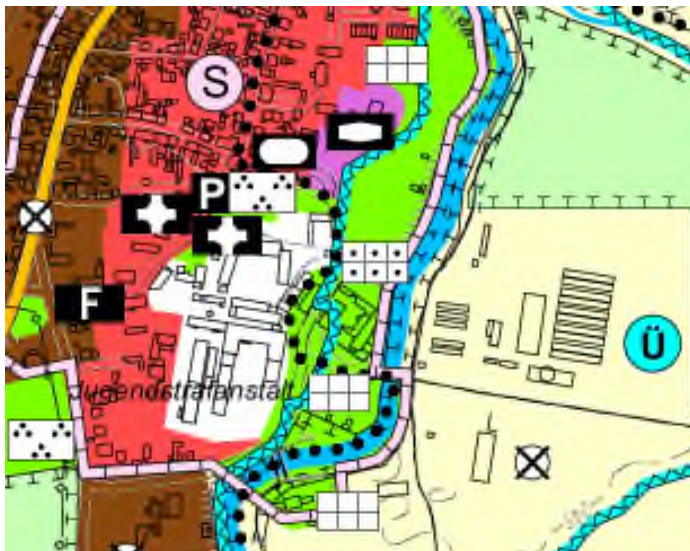


Abb. 2: Ausschnitt FNP, Stand Vorentwurf Januar 2016

Die beabsichtigte Nutzung, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, wird in die Darstellung des FNP übernommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des FNP-Entwurfs kommt der Überarbeitung des gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenkonzeptes auf der Grundlage der demografischen Entwicklung und der Wohnungsbedarfsprognose eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann der B-Plan vor dem FNP aufgestellt werden, wenn dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung der gesamtgemeindlichen Entwicklung nicht entgegensteht. Städtebauliche Gründe bestehen durch die innerörtliche, im Sanierungsgebiet liegende Brachfläche mit vom Verfall bedrohter denkmalgeschützter Bausubstanz von hohem bau- und kulturgeschichtlichem Wert. Damit verbunden sind sowohl ein erheblicher Einsatz von Städtebaufördermitteln, Mitteln aus dem Haushalt der Gemeinde sowie privaten finanziellen Mitteln als auch das Gebot der Eile bzgl. der Durchführung des Vorhabens, für das dieser B-Plan Baurecht schafft.

### 1.5.3 Weitere gemeindliche Zielsetzungen, Planungen und Konzepte

#### 1.5.3.1 Art und Umfang der beabsichtigten Wohnbebauung

Im Zusammenhang mit der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung wird die beabsichtigte Entwicklung des Wohnprojektes CollegiatsWohnen als eine spezifische Form des Gemeinschaftswohnens im ehemaligen Kloster- bzw. Schlossgelände im Folgenden einer vertiefenden Betrachtung unterzogen.

Die Verwirklichung des Konzeptes "CollegiatsWohnen im Neuen Kloster Ichtershausen"<sup>4</sup> als Wohnprojekt einer ökumenischen Weggemeinschaft ist im Abschnitt 1.7 - Allgemeine Planungsziele - ausführlich beschrieben. Ca. 85 Wohneinheiten ganz unterschiedlicher Wohnformen sollen innerhalb von zwei großen Wohnbereichen entstehen. Geplant sind Wohneinheiten als Generationswohnen, betreutes Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaften. Grundgedanke ist eine neue Qualität gemeinschaftlichen Zusammenlebens unterschiedlicher Altersgruppen, die sich in verschiedenen Berufs- und Lebensphasen befinden. Private Rückzugsmöglichkeiten und vielfältige Nutzungsangebote gemeinschaftlicher Einrichtungen stellen das Wohnprinzip dar.

Damit wird diese besondere Wohnform keine Konkurrenz zu anderen Wohnformen wie Einfamilienhausbau und mehrgeschossigem Mietwohnungsbau entfalten und kann in der gemeindlichen Wohnbedarfsermittlung weitgehend unberücksichtigt bleiben. Der Bedarf wird sich nur teilweise aus der gemeindlichen Entwicklung ergeben und auch ein Angebot über den Eigenbedarf hinaus für diejenigen sein, die eine Alternative zu traditionellen Wohnformen suchen. Dieser Markt wächst gegenwärtig, Wohnprojekte entstehen in Städten und Gemeinden ganz unterschiedlicher Größenordnungen durch Privatinitiativen und unabhängig von Alters- und Sozialstrukturen.

Das Konzept für Ichtershausen ist eines der beiden Wohnprojekte der Stiftung christlicher Collegiate. Es wird parallel zum "Johanniterzentrum Andreasgärten" am Petersberg in Erfurt als beispielgebendes Generationenprojekt entwickelt und über die Grenzen Thüringens hinaus gemeinsam beworben bzw. vermarktet.

Desweiteren ist der Verlust an Wohnbaufläche durch den Wegzug der JSA zu berücksichtigen. Aufgrund der ausgenommenen Darstellung im FNP-Vorentwurf fand der Bereich dieses Bebauungsplans bisher keine Beachtung bei der Potenzialermittlung für den Wohnungsbau. Dabei ist hier auch der (rechnerische) Verlust von Wohneinheiten durch den Umzug der JSA nach Arnstadt als Verringerung des gesamtgemeindlichen Bestandes zu betrachten. Im Zeitraum zwischen 2004 und 2014 waren durchschnittlich 212 gemeldete Personen in der Alexander-Puschkin-Straße 7 wohnhaft (Tab. 1). Da es sich hierbei um jeweils eine Person je Wohneinheit handelt, ist statistisch betrachtet der Verlust der Wohneinheit im Verhältnis höher als der der Bevölkerungszahl zu bewerten.

---

<sup>4</sup> Sebastian von Kloch-Kornitz & Thomas A. Seidel, Konzeptskizze CollegiatsWohnen im Neuen Kloster Ichtershausen, 08.08.2016

Jahr	gemeldete Personen
2004	237
2005	242
2006	232
2007	216
2008	219
2009	222
2010	235
2011	214
2012	208
2013	184
2014	114

Tab. 2: Hausbewohner A.-Puschkin-Straße 7. Quelle: Einwohnermeldeamt Amt Wachsenburg

### 1.5.3.2 Sanierungsgebiet Ortskern Ichtershausen

Im Ortskern von Ichtershausen werden seit vielen Jahren städtebauliche Sanierungsmaßnahmen unter Einsatz öffentlicher Mittel durchgeführt. Sie dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortskerns in seiner städtebaulich-räumlichen und funktionellen Struktur.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.1995 wurde das Sanierungsgebiet "Ortskern Ichtershausen" förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren mit Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.1 und 2 BauGB durchgeführt. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 20,4 ha.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt komplett im Sanierungsgebiet. Aufgrund seiner isolierten, nicht integrierbaren Nutzung bis 2014 lag für diesen Bereich keine informelle Planung im Rahmen der Verwirklichung der Sanierungsziele vor.

In Vorbereitung des absehbaren Umzugs der Jugendstrafanstalt nach Arnstadt entstand 2013 ein erstes Nachnutzungskonzept<sup>5</sup> zur Neuordnung des Quartiers. Außerdem wurde ein integriertes energetisches Quartierskonzept<sup>6</sup> erarbeitet.

<sup>5</sup> DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Weimar. Städtebauliche Konzeptbeschreibung zur Nachnutzung der JSA Ichtershausen, Januar 2013

<sup>6</sup> DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Weimar, BBS Ingenieurbüro Gronau + Partner. Integriertes Energetisches Quartierskonzept Quartier Jugendstrafanstalt Ichtershausen, 30.05.2013



Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sanierungsgebiet "Ortskern Ichtershausen", bearbeiteter Ausschnitt

### 1.5.3.3 Energetisches Quartierskonzept

Das ab August 2012 erstellte Konzept soll eine praktikable, umsetzungsorientierte Handlungsgrundlage für die integrierte energetische Entwicklung des Quartiers bieten. Auf der Grundlage eingehender Analysen wurden energetische Potenziale bestimmt. Darauf aufbauend wurden ein energetisches Leitbild sowie konkrete Maßnahmen und Handlungsfelder für die energetischer Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ausgearbeitet. Ein Einsparpotenzial für Wärme- und Primärenergiebedarf ist demnach fast ausschließlich im Gebäudebereich gegeben.

Außerdem wurde die Möglichkeit einer vollständigen Versorgung mit quartierseigenen erneuerbaren Energien untersucht und im Ergebnis zusammenfassend festgestellt (Zitat): *"Wird die Energieversorgung im Quartier zentral gesteuert und werden verstärkt erneuerbare Energieträger eingesetzt sowie entsprechende Energieeinsparungen erreicht, kann die jährliche CO<sub>2</sub>-Emission um etwa 70 % (ohne Mobilität) erreicht werden."*<sup>7</sup>

Gegenwärtig kann noch keine abschließende Festlegung zur Wärmeversorgung getroffen werden. Hierzu bedarf es einer detaillierteren Betrachtung von eigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen durch den Vorhabenträger gemeinsam mit der Gemeinde. Ausgehend von den anliegenden Gasleitungen der Stadtwerke Arnstadt ist die Verlegung von Gas in den Planstraßen A und B beabsichtigt.

Für die Bebauung wird eine kombinierte Lösung aus BHKW gekoppelt mit der Nutzung von Umweltwärme (Wasser aus der Gera und Erdkollektoren) sowie PV- und Solaranlagen avisiert. Dachaufbauten für PV- und Solaranlagen auf den Flachdächern der Neubauten sind deshalb ausdrücklich zugelassen.

<sup>7</sup> ebenda, S. 4

#### 1.5.3.4 Masterplan zur Nachnutzung der ehemaligen Jugendstrafanstalt

Die städtebauliche Konzeption, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist der 2016 erarbeitete "Masterplan Neues Kloster Ichtershausen zur Nachnutzung der ehemaligen Jugendstrafanstalt"<sup>8</sup>.



Abb. 4: Lageplan Masterplan 2016

Ausgehend von einer städtebaulichen Neuordnung, deren Ziel es ist, der bebauten Ortslage ein für alle zugängliches und nutzbares Areal wieder hinzuzufügen, sind sowohl verkehrliche/ fußläufige Anknüpfungspunkte und Wegebeziehungen als auch die umgebende Baustruktur in der Planung berücksichtigt.

Die Gebäudeensembles von Altem und Neuem Schloss werden in ihrer Anlage wieder freigestellt und verleihen dem Gebiet seine besondere Prägung. Die Neubebauung nimmt in Kubatur, Höhe und Anordnung Bezug auf die Schlossanlagen, ebenso wie Lage und Gestaltung der Freiflächen.

Mit der Querachse zwischen Altem und Neuem Schloss wird ein besonders erlebbarer urbaner Raum geschaffen, der die ursprüngliche Verbindung zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum wieder herstellt.

Dem Grundgedanken des Öffnens des Areals für eine breite Nutzbarkeit wird mit großzügig angelegten Freiflächen, die sowohl Grün- als auch Verkehrsflächen darstellen und auch dem Aufenthalt dienen, begegnet.

Der Masterplan geht entsprechend der Zielsetzung von einer Wohnnutzung aus. Zugeordnet sind weitere Nutzungen wie z. B. Infozentrum, Beherbergung, Gastronomie, kleiner Laden, Kindertagesstätte sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen wie z. B. ein Blockheizkraftwerk (BHKW) als dezentrale Versorgungsanlage.

Die Verkehrsflächen tragen den Charakter von Wohngebietsstraßen mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Stellplätze werden im Randbereich konzentriert.

<sup>8</sup> Masterplan Neues Kloster Ichtershausen zur Nachnutzung der ehemaligen Jugendstrafanstalt. Osterwold<sup>o</sup>Schmidt Architekten, quaa stadplaner, Weimar 2016

## 1.6 Bestandsdarstellung und Grundlagen

### 1.6.1 Historische Betrachtung

Zum besseren Verständnis der Bedeutung des Ortes, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, hier einige historische Daten, die in der vorhandenen räumlichen Struktur und baulichen Substanz ihre Entsprechung finden.

- Gründung der Eigenkirche der hochadeligen Familie von Grumbach im Jahre 1133 und Umwandlung in ein Zisterzienserinnenkloster im Jahre 1147
- Wahl des 2. Sohnes Philipp von Friedrich I, Barbarossa, zum deutschen König im Jahre 1198 in Ichtershausen
- 1539 Aufhebung des Klosters im Zuge der Reformation und Nutzung der Kirche seitdem als evangelische Pfarrkirche, später auch als Schlosskirche
- Besitzübernahme des Klosters mit sämtlichen Liegenschaften durch den sächsischen Kurfürsten und Thüringer Landgrafen, der das Amt Ichtershausen mit Sitz in den ehemaligen Klostergebäuden, dem "Alten Schloss", begründete
- historischer Absagebrief der protestantischen Fürsten an den Kaiser Karl V, dem der Schmalkaldische Krieg folgt, wird 1546 in Ichtershausen abgefasst
- Bau des "Neuen Schlosses" 1677 bis 1681 als Residenz Bernhards, Sohn des sächsisch-gothaischen Herzogs Ernst
- Zahlreiche Umbauten des Alten Schlosses, auch für gelegentliche Aufenthalte des Landesfürsten, Rent- und Justizamt, Beibehaltung des Amtssitzes bis 1879
- Umnutzung des gesamten Komplexes als Staatsgefängnis im Jahre 1877 und nachfolgende Justizvollzugsanstalt (JVA)
- Jugendstrafanstalt (JSA) bis 2014



Abb. 5:  
Lageplan 1770 mit barockem Schmuckgarten südlich des Neuen Schlosses und Kräutergarten südlich des Küchengebäudes.  
Aus: Bauhaus Universität Weimar, Zusammenfassung der bauhistorischen Ergebnisse aus dem Semester-Projekt "Konversion der Jugendstrafanstalt Ichtershausen. Umnutzungsstudie", 2012  
Quelle des Lageplans: ThStA Gotha, Staatsministerium Abt. Gotha, Kartenkammer. Ausschnitt



### 1.6.2 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden der bebauten Ortslage von Ichtershausen, einem Ortsteil der Gemeinde Amt Wachsenburg, die durch Zusammenschluss der bis dahin selbständigen Gemeinde Ichtershausen und der Wachsenburggemeinde zum 31.12.2012 entstanden ist.

Im Westen grenzt die kleinteilige Ortslage entlang der Klosterstraße an, die ihrerseits eine kurze, vorzugsweise fußläufige, südnördlich ausgerichtete Verbindung zur in den vergangenen Jahren auf dem Areal des ehemaligen Nadelwerks entwickelten "Neuen Mitte" herstellt. Hier befindet sich mit Gemeindeverwaltung, Bibliothek, Jugendtreff, diversen Bildungs- und kulturellen Einrichtungen sowie einem Mehrzwecksaal der bauliche und kommunikative Mittelpunkt der Ortslage von Ichtershausen, die über keinen historischen zentralen Platz innerhalb ihrer städtebaulich-räumlichen Struktur verfügt.

Die nördlich angrenzende kleine öffentliche Parkanlage mit hohem Baumbestand dient dem Aufenthalt im Areal der Klosterkirche.

Östlich bildet die Bebauung den unmittelbaren Ortsrand zur angrenzenden Landschaft mit in Süd-Nord-Richtung vorbeifließender Gera und ihrem reichen Gehölzbestand entlang beider Uferbereiche. Hier verläuft auf dem Mühlweg, einer schmalen Anliegerstraße, der Gera-Radweg.

Im Süden des Plangebietes, unmittelbar an der Bahnhofstraße gelegen, befindet sich das Ichtershäuser Betonwerk.

Das Plangeltungsbereich weist ein ebenes Gelände auf. Die Topografie spielt auf der überformten Flächenbrache keine wesentliche Rolle.

### 1.6.3 Bebauung und Denkmalschutz

Das Areal des Plangebietes umfasst die älteste Bausubstanz des Ortes. Hier befinden sich neben der romanischen Klosterkirche St. Georg und Marien das unter Einbeziehung der mittelalterlichen Bausubstanz des ehemaligen Zisterzienserinnenklosters ab dem 16. Jahrhundert errichtete sog. "Alte Schloss" sowie die barocke Dreiflügelanlage des sog. "Neuen Schlosses" - errichtet in der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts als Residenzschloss. Die Kirche selbst ist in den Geltungsbereich nicht einbezogen, die vielfältigen funktionellen Verknüpfungen, die auf gemeinsamer Geschichte und neuen Denkansätzen beruhen, sind jedoch Bestandteil der planerischen konzeptionellen Idee.

Nach verschiedenen Nutzungen im Laufe der Jahrhunderte als Residenz, Jagdschloss, Kammergut mit Wirtschafts- und Wohngebäuden für Beamte, Amts- und Kammergutverwaltung wurde der Bereich ab 1877 zum Staatsgefängnis umgebaut.

Das Areal der ehemaligen JSA besitzt eine heterogene Bebauung unterschiedlicher Bausubstanz und Bauzustands und ist bis auf wenige, ehemals auf sportliche und gärtnerische Betätigung ausgerichtete Freiflächen komplett versiegelt. Die Gebäude dienten entsprechend ihren speziellen Nutzungszwecken als Verwahrgebäude und als dieser Nutzung zugeordnete Nebengebäude wie Wäschekammer, Heizhaus, Lagerräume und Werkstätten.

Auf der Fläche des ehemaligen gemeindlichen Bauhofes befinden sich diverse Nebengebäude für Lagerzwecke, Garagen und Lagerflächen.



Abb. 6: Luftbild der ehemaligen JSA und des ehemaligen Bauhofes westlich der Gefängnismauer  
Quelle: Vermessungsbüro Pense, 09/2015. Orthofoto des LAVermGeo

Kloster- und Schlossanlage einschließlich Kirche sind Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) aus geschichtlichen und baukünstlerischen Gründen sowie aus Gründen der historischen Ortsbildpflege<sup>9</sup>.

Denkmalrelevanz besitzen demnach innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die beiden dreiflügeligen Schlossanlagen, das zweigeschossige Wohngebäude Klosterstraße 1, das zweigeschossige Wirtschaftsgebäude (hinter Mühlweg 4, ehemalige Mühle), die zu Teilen erhaltene Begrenzungsmauer des Kloster- bzw. Schlosskomplexes aus Bruchstein und sowohl im Boden befindliche als auch in weiteren Gebäuden einbezogene und derzeit nicht sichtbare Bauteile der ehemaligen Klosteranlage.

<sup>9</sup> Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege Erfurt, Information der Eigentümer von Kulturdenkmalen im Vorfeld der nachrichtlichen Eintragung nach ThDSchG, 31.05.1999



Abb. 7: Klosterstraße



Abb. 8: Mühlweg



Abb. 9: Altes Schoss, Blick aus Südost  
Quelle: wenzel-städtebau

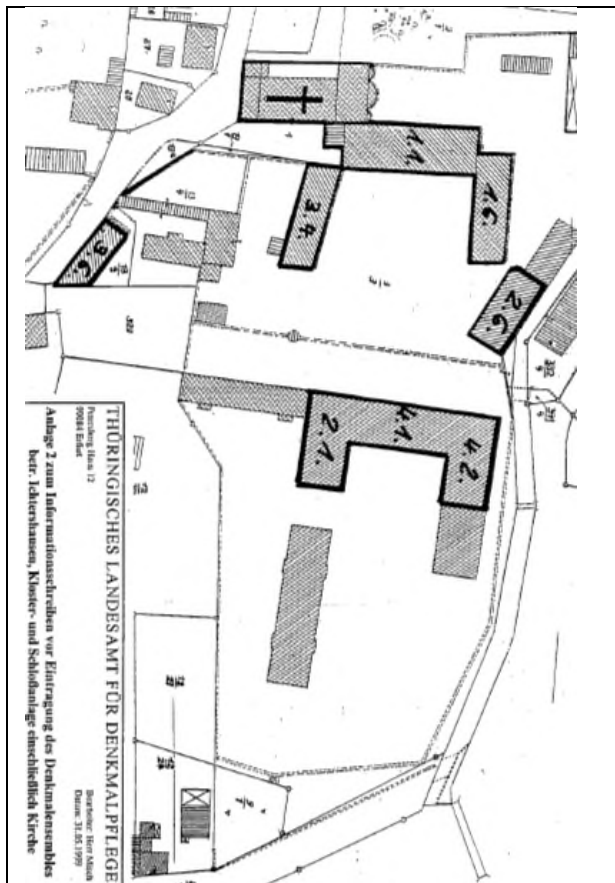


Abb. 10: Neues Schloss, Südseite

Über die im Informationsschreiben an die Eigentümer vom 31.05.1999 aufgeführten Bestandteile des Kulturdenkmals Kloster- und Schlossanlage einschließlich Kirche hinaus werden in der Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege, vom 09.05.2017 als weitere Bestandteile des Kulturdenkmals genannt:

- erster Gefängnisbau (hinter der alten Mühle),
- Wachturm,
- Teile der Gefängnismauer im Norden und Osten.

Der Einfügung eines Südflügels für das Alte Schloss und eines Baumsaales wird zunächst nicht zugestimmt.



sogenanntes "Altes Schloss", bestehend aus den Gebäuden 3.4, 1.1 und 1.6  
teilweise Einbeziehung mittelalterlicher Klostergebäude

Wirtschaftsgebäude (Alte Mühle) 2.6

Wohngebäude 3.6

sogenanntes "Neues Schloss", bestehend aus den Gebäudeteilen 2.1, 4.1 und 4.2  
Barocke Dreiflügelanlage

Abb. 11: Bestandteile des Kulturdenkmals als Anlage zum Informationsschreiben vor Eintragung des Denkmals ensembles. Quelle: Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege, 31.05.1999

Im Rahmen der Abstimmung des Projektes Revitalisierung Neues Kloster Ichtershausen (NKI) im Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie am 07.08.2017 ist zu folgendem, die verbindliche Bauleitplanung betreffenden Schwerpunkten der Entwicklung Konsens gefunden worden:

- Erhaltung des ehemaligen Wachturms mit anschließenden Mauerfragmenten (jeweils 0,5 bis 1,0 m),
- Verzicht des Erhalts auf das nördlich an die ehemalige Mühle angrenzenden Gebäudes, damit Freistellung des hochwertigen Gebäudes der ehemaligen Mühle,
- Anpassung der derzeitigen Fassadengliederung am Alten Schloss an die Anforderungen eines modernen und qualitativ vollen Wohnens mit Erhalt noch vorhandener Strukturen von vor 1877,
- Begrenzung des Hofes des Alten Schlosses nach Süden durch ein angemessenes Gebäude zur Schaffung einer gewissen Abgeschlossenheit unter Bezugnahme auf die Klosternutzung. Dieses Gebäude muss eine denkmalpflegerisch sensible, architektonisch hochwertige und funktional überzeugende Gestaltung und Form aufweisen und mit den bestehenden drei Flügeln des Alten Schlosses sowie mit der städtebaulichen Umgebung korrespondieren.

- Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zwischen Altem und Neuem Schloss ohne die Einordnung eines raumbildenden Baumsaals,
- Weitgehende Wiederherstellung der Fassade des Neuen Schlosses ohne historisierende Ergänzungen,
- Wünschenswerte Andeutung einer barocken Gartenstruktur bei der Gestaltung der Gartenanlage Neues Schloss,
- Erhaltung und Restaurierung der Fassaden und eventuell vorhandener bauzeitlicher Strukturen bei der ehemaligen Mühle und dem sog. "Alten Torhaus" bzw. Ersatz durch moderne, dem Wohnen dienende Maßnahmen.

Die Abstimmung mit dem Landesamt ist Grundlage für die im Herbst 2017 erfolgte Erarbeitung der denkmalpflegerischen Zielstellung<sup>10</sup> für ein denkmalgerechtes Vorgehen im Rahmen der Umsetzung des Projektes unter der folgend genannten zentralen Prämisse (Zitat<sup>11</sup>):

*"Bei der neuen Nutzung des Areals geht es nicht um größtmöglichen Erhalt einzelner bedeutender Kulturdenkmale. Nicht einmal dem Neuen Schloss als höchstrangigem Gebäude des Areals, dessen Wiederherstellung von städtebaulicher Bedeutung für das Ortsbild von Ichtershausen wäre, kann man eine überregionale kunsthistorische Bedeutung zuschreiben. Das gilt noch mehr für die übrigen Gebäude, auch wenn die vor 1877 errichteten Bauten unter Schonung ihrer älteren Substanz zu erhalten sind. Entscheidend ist trotzdem nicht die Erhaltung einzelner Bauten sondern die Schaffung eines kulturellen Zentrums, das gewissermaßen die Nachfolge des Zisterzienserinnenklosters bzw. des Herrschaftssitzes Ichtershausen antritt. Wenn das nicht im Rahmen des Projektes NKL gelingt, dürfte es kaum noch möglich sein, die schützenswerten Bauten vor dem endgültigen Verfall zu bewahren."*

Der Darlegung der kunsthistorischen und historischen Betrachtung folgt die Zielsetzung für die Vorgehensweise bei Baumaßnahmen an den einzelnen denkmalgeschützten Gebäuden, dem ehemaligen Verwaltungsgebäude mit spätklassizistischer Fassade (kein Denkmal) sowie der Einordnung eines Neubaus als südliche Abgrenzung des Alten-Schloss-Areals.

Desweiteren ist die Bewertung der Gebäude und sonstigen Einrichtungen in ihrer jüngeren Bau- und Nutzungsphase ab 1877 - also der Zeit der Gefängnisnutzung und letztendlich als Justizvollzugsanstalt (JVA) - in Hinblick auf ihre historische Bedeutung, ihres ästhetischen bzw. kunsthistorischen Ranges sowie ihrer urbanistischen Einbindung vorgenommen worden. Dabei ist erkennbar, dass die Gefängnisnutzung eine außerordentliche - jedoch negative - Rolle vor allem für die Ortsgestalt von Ichtershausen spielte. Im Gegensatz zur vorherigen Nutzung als Herrschaftszentrum beraubte das Gefängnis Ichtershausen seines Mittelpunktes. Verbindungswege und Achsen wurden durch Gefängnismauern blockiert. Auch die Klosterkirche selbst geriet in Randlage; ihre eindrucksvolle Ostansicht mit großer Hauptapsis und zwei begleitenden Nebenapsiden verschwand hinter Gefängnismauern.

---

<sup>10</sup> Prof. Dr. sc. techn. Dr. rer. nat. Wulf Bennert, Prof. Dr. phil. Christian Hecht, Denkmalpflegerische Zielstellung für den Umgang mit den Baulichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Jugendstrafanstalt bzw. Justizvollzugsanstalt Ichtershausen im Rahmen des Projektes "Neues Kloster Ichtershausen", 08.11.2017

<sup>11</sup> ebenda, S. 11

Der JVA kommt damit "...ausschließlich ein Memorialwert zu, jedoch kein historischer und kein wie auch immer gearteter kunstgeschichtlicher Wert. In keiner Hinsicht besitzt die Anlage ein Alleinstellungsmerkmal. Außerdem schränkt sie den Denkmalwert der höher einzuschätzenden älteren Bauten erheblich ein, und sie beeinflusst die städtebauliche Struktur des Ortes negativ. Da allein der Memorialwert zu berücksichtigen ist, genügt es, punktuell ein einziges geeignetes authentisches Element der Anlage zu erhalten. ... Das einzige bauliche Relikt der JVA, das auf angemessene Weise dauerhaft an die JVA erinnern kann und dessen Erhaltung damit die Bewahrung des Memorialwerts gewährleistet, ist der zentrale Wachturm" (Zitat<sup>12</sup>).

Dabei sollen mindestens zwei der angrenzenden Gefängnismauern fragmentarisch als sog. "Mauerschrot" in 0,5 bis 1,0 m Länge erhalten bleiben, um den Turm nicht als Solitär stehen zu lassen sondern seine Einbindung in die Gefängnismauern zu dokumentieren.

Die Einhaltung des denkmalpflegerischen Bindungsplans<sup>13</sup> als Instrument zur Erhaltung und Pflege von Denkmalobjekten und deren Ensembles gemäß § 3 (2 c) Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) bei der Durchführung der Baumaßnahmen bietet die Grundlage für die denkmalpflegerische Erlaubnis durch die zuständige Behörde und ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung. Er beinhaltet Maßnahmen und Auflagen für die Einzelgebäude, die auf der Basis des ThürDSchG erforderlich erscheinen. Dabei geht es darum,

*"... ein aus unterschiedlichen Epochen stammendes Konglomerat von Baulichkeiten, deren äußere und innere Erscheinungsbilder sämtlich durch Überformungen und inadäquaten Gebrauch schwerstens beeinträchtigt worden sind, zu sanieren und zu einem harmonischen Ensemble zusammen zu führen. Nur mit dieser Strategie lässt sich eine Nutzung erreichen, die den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz garantiert. Dies bedeutet auch, dass der denkmalgerechte Umgang mit einem bestimmten Gebäude nicht isoliert zu verfügen ist, sondern unter Beachtung seiner Wirkung auf das ganze Ensemble festgelegt werden sollte."<sup>14</sup>*

Die städtebaulich relevanten Vorgaben des denkmalpflegerischen Bindungsplans sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen worden. Darüber hinaus wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes planerische Zurückhaltung geübt, da die eingetragenen Baudenkmale dem o. g. gesonderten Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

#### 1.6.4 Archäologische Denkmalpflege

Das gesamte Klosterareal ist archäologisch relevant. Alle Baumaßnahmen erfordern deshalb archäologische Grabungen im Rahmen der Erschließung und Neubebauung. Ein diesbezüglicher Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

---

<sup>12</sup> ebenda, S. 17 ff

<sup>13</sup> ebenda, S. 22 ff

<sup>14</sup> ebenda, S. 22

### 1.6.5 Eigentumsverhältnisse

Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen der ehemaligen Jugendstrafanstalt ist die 2015 gegründete Neues Kloster Ichtershausen GmbH & Co. KG. Gegenwärtige Gesellschafter sind für die Stiftung christlicher Collegiate Cornelia Seidel und Sebastian von Kloch-Kornitz und die Otto Quast Bau GmbH & Co. KG. Der Erwerb geringfügiger Flächen im Eigentum des Freistaates Thüringen entlang des Mühlweges und der in Privateigentum befindlichen Fläche Flst.-Nr. 9/1 ist derzeit in Klärung. Die Fläche des ehemaligen Bauhofes mit öffentlicher Zufahrt befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Flächentausch und Grundstücksneueinrichtung werden vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

### 1.6.6 Verkehr

Haupterschließungs- und Durchfahrtsstraße in Ichtershausen ist die nordsüdlich ausgerichtete Landesstraße L 3004, die als Erfurter Straße, Lindenplatz und Rudolf-Breitscheid-Straße durch die bebaute Ortslage führt. Ein Netz kleinteiliger Straßen, Gassen und Wege erschließt die angrenzende Quartiersbebauung. Dazu gehört auch die Klosterstraße als ruhiger Straßenraum mit paralleler Ausrichtung zur Erfurter Straße. Sie ist verkehrsberuhigte Erschließungsstraße und bildet gleichzeitig die Hauptachse für Fußgänger und Radfahrer zwischen "Neuer Mitte" als Ortszentrum und dem B-Plangebiet.

Die Verkehrsanbindung der ehemaligen JSA erfolgte westlich über die Einfahrt an der Alexander-Puschkin-Straße.

Innerhalb des B-Plangeltungsbereichs befinden sich gegenwärtig keine öffentlichen Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Zufahrt zum ehemaligen Bauhof).

Im angrenzenden östlichen Bereich des B-Plangebietes ist der Mühlweg gleichzeitig Gera-Radweg. Hier verläuft auch der Lutherweg von Arnstadt nach Erfurt als Abschnitt eines etwa 1.000 km durch Thüringen führenden Wander- und Pilgerweges entlang der Stätten der Reformation.

Klosterstraße/Alexander-Puschkin-Straße, Mühlweg und Bahnhofstraße stehen der verkehrlichen Anbindung des B-Plangebietes zur Verfügung. Sie sind ruhige Verkehrsräume, die über die Rad-/und Gehwegnutzung hinaus nur der Anliegererschließung dienen. Sie haben keine Durchfahrtsfunktion.

### 1.6.7 Freiraum

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich öffnet sich die Landschaft entlang der Gera, die mit ihrem weithin sichtbaren, hohen, uferbegleitenden Gehölzbestand den Ortsrand prägt. Pappeln, Weiden und Erlen sind entlang der Gera anzutreffen. Abzweigend vom Mühlweg führen südlich des ehemaligen Mühlengebäudes Reste einer Baumallee und Flurgehölze in den östlichen Landschaftsraum.

Der Grünzug entlang des Laufes der Gera, der eine klare Zäsur zwischen bebauter Ortslage und Landschaftsraum bildet und den begleitenden Rad- und Gehweg in Nord-Süd-Richtung aufnimmt, ist der einzige zusammenhängende Grünverbund innerhalb der Ortslage. Der

Fußweg verläuft auf dem zugeschütteten ehemaligen Mühlgraben parallel zur Gera bis zum ehemaligen Nadelwerk, der "Neuen Mitte" von Ichtershausen.

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 2/1, die außerhalb der ehemaligen Gefängnismauern liegt, ist Bestandteil der mit Bäumen und Großgehölzen überstandenen öffentlichen Parkanlage.

Innerhalb des Plangebietes gibt es darüber hinaus auf der stark versiegelten Brachfläche kaum Grünflächen. Sie beschränken sich auf die ehemaligen Frei- und Sporthöfe, die Übungsfläche für Gartenbau entlang der westlichen Gefängnismauer und auf die an die Ostfassade der Klosterkirche angrenzende Freifläche. Innerhalb der ehemaligen JSA gibt es keinen Baumbestand.

Sukzessiv begrünte Flächen auf dem Areal des ehemaligen Bauhofes sind mit einigen größeren Gehölzen überstanden.

### 1.6.8 Geologie

Hinsichtlich der Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung und Geotopschutz gibt es aufgrund dieser Bauleitplanung keine Betroffenheit.

Sollten Eingriffe in das Gewässer I. Ordnung, die "Gera", erfolgen, so sind diese mit dem Referat Gewässerunterhaltung der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) abzustimmen.

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der TLUG rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes erfolgen kann. Schichtenverzeichnisse incl. Erkundungsdaten und Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahme zu übergeben.

Als Grundlage für die Erschließungsplanung wurde ein Geotechnischer Bericht<sup>15</sup> erarbeitet, dessen planungsrelevanten Aussagen hier zusammenfassend dargelegt werden:

Der Standort befindet sich in der Keupermulde des Thüringer Beckens. Am Standort verläuft in einem schmalen Band die Subserie des Unteren Keupers, der sog. Lettenkohlenkeuper mit herzynischer Streichrichtung im Gesamtverband des umliegenden Mittleren Keupers (Störungszone). Hauptgesteine sind Ton- und Schluffsteine mit dolomitischen Mergeln und Kalksteinen sowie mürben bis festen, tonigen Sandsteinen. Die Schichtmächtigkeit liegt zwischen 40 und 60 m. Mit erhöhter Erdfallgefahr ist nicht zu rechnen. Die Festgesteine werden von holozänen Decklehmen überformt, die teilweise organogen beeinflusst sein können, sowie von Terrassenschottern der Gera. Die Schichtmächtigkeit der Lockergesteine beträgt 4 bis 6 m. Aus geologischer Sicht ist der Standort für die Baumaßnahme geeignet.

Die einzelnen Homogenbereiche weisen unterschiedliche Wasserdurchlässigkeiten auf. Die vorhandenen Tragschichten und grobkörnigen Verfüllungen aus Kiesen und Kalksteinschottern sind bindig durchsetzt und dem stark durchlässig bis durchlässigen Bereich zuzuordnen.

---

<sup>15</sup>Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Geotechnischer Bericht, November 2017



Die anliegenden Tone sind sehr gering tragfähig. Ihre Wasserdurchlässigkeit liegt variierend im schwach durchlässigen bis durchlässigen Bereich. Die Terrassenschotter mit schwankenden Feinkornanteilen weisen eine mittelmäßig bis hohe Tragfähigkeit auf. Die Wasserdurchlässigkeit liegt im stark durchlässigen Bereich mit Ausnahme der lokal torfigen Zwischenlagen.

Es ist ein Gefälle des Grundwasserleiters von südlicher in nördliche Richtung entsprechend der Hauptstromrichtung der Gera festzustellen. Es herrschen niedrige bis mittlere Grundwasserstände. Unabhängig vom Hauptgrundwasserleiter im Kies ist der Standort außerdem prädestiniert für das Auftreten von Stauwasser aufgrund der wasserstauend wirkenden Tone. Vertiefungen führen in und nach extremen Witterungsperioden zu grundwasserähnlichen Verhältnissen.

Aus baugrundtechnischer Sicht ist der Standort unter Beachtung diverser Faktoren wie mögliche Tiefengründungen bzw. Bodenaustauschmaßnahmen, Ertüchtigung der Erdstoffe, örtliche Tiefenentrümmerungen vorhandener Fundamente und Bauwerksreste, hoher Grundwasserstand, ungünstige Wiedereinbaueigenschaften der anfallenden Erdstoffe geeignet.

Für eine Versickerung ist der Standort wegen des hohen Grundwasserstandes schlecht geeignet.

#### 1.6.9 Naturschutz, Artenschutz

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie ThürNatSchG vorhanden.

Aufgrund der heterogenen Bebauung unterschiedlicher Bausubstanz und Bauzustandes sowie ruderaler Freiflächen können artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbote erfassen zwar erst die tatsächliche Verwirklichung von Vorhaben und nicht deren planerische Vorbereitung durch einen Bebauungsplan. Jedoch können Bauleitpläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen damit gegen § 1 Abs. 3 BauGB<sup>16</sup>. Insbesondere waren die leer stehenden Bauwerke auf Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen, um entsprechende Maßnahmen zu Ersatzquartieren, zum Erhalt von Quartieren und Bauzeitenregelungen in den B-Plan aufnehmen zu können. Aus diesem Grund ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>17</sup> erfolgt.

Das gutachterliche Fazit enthält folgende Aussagen (Zitat):

*"Für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Einbeziehung der genannten Maßnahmen artspezifisch nicht verletzt, so dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.*

<sup>16</sup> Landratsamt des Ilmkreises. Stellungnahme vom 05.05.2017

<sup>17</sup> Sweco GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dezember 2017

*Analog zu den Tierarten nach Anhang IV FFH-RL werden bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 bzw. Anhang I VSchRL Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft. Es wird unter Verwendung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden. Somit sind Ausnahmegenehmigungen für europäische Vogelarten nicht notwendig."*

Das Gutachten führt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität auf, um Gefährdungen der hier betroffenen Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

**V1** Zusätzliche Begehung im Mai / Juni 2018 zur Untersuchung des Verdachts auf eine Brutstätte des Turmfalken, möglicher Mauerseglerbruten, eines Wochenstubenquartiers der Zwergfledermaus sowie auf Brut- und Fortpflanzungsstätten weiterer Fledermaus- und Vogelarten;

**V2** Gebäudekontrolle unmittelbar vor Abriss oder Außensanierung zur Vermeidung von Störung, Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und Gebäudebrütern; der Abriss sollte bevorzugt im Zeitraum 1. September bis 28. Februar durchgeführt werden;

**V3** Einbau einer marder- und taubensicheren Einflugöffnung im 3. OG des Mittelbaus Altes Schloss;

**V4** Fledermausgerechte Beleuchtung.

Die unter V1 genannte Begehung wird im Verfahrenszeitraum dieses Bebauungsplanes liegen, so dass vor Satzungsbeschluss Ergebnisse vorliegen werden. Die Anbringung geplanter Beleuchtungsanlagen zur Verhinderung der Beleuchtung von Fledermausquartieren muss im Konsens zu anderen Belangen wie Ordnung, Sicherheit und Gestaltung innerhalb öffentlicher und privater Flächen stehen. Unter dieser Prämisse werden Standorte für neu zu schaffende Quartiere angelegt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lokaler Populationen wird die Schaffung von Ersatzspaltenquartieren für Fledermäuse als vorgezogene Maßnahme A1<sub>CEF</sub> vor Beginn von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an gleicher Stelle oder in unmittelbarer Nähe vorgesehen.

Zweite Ausgleichsmaßnahme ist das Anbringen von Vogelnistkästen als Ersatz von Nist- und Brutplätzen des Hausrotschwanzes, weiterer Gebäudebrüterarten und des Turmfalken (A2<sub>CEF</sub>). Sie wird vorsorglich für den Verlust von einzelnen Vogelnistplätzen weit verbreiteter Arten zur Verbesserung der Habitatbedingungen vorgesehen.

Die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen finden als Hinweise zum Artenschutz Aufnahme in den B-Plan.

#### 1.6.10 Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt geringfügig innerhalb des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) der Gera. Die Grenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Anwendung

des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - besondere Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG - ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird nicht von einem 100-jährigen Hochwasser erreicht. Durch die Gewässernähe besteht aber trotzdem ein gewisses Hochwasserrisiko, das bei der baulichen Planung beachtet werden sollte.

#### 1.6.11 Abfallwirtschaft

Es besteht eine gesetzliche Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsprechend Abfallwirtschaftssatzung und Gebührensatzung des Ilm-Kreises.

Verkehrsflächen für die Entsorgungsfahrzeuge sind für die Benutzung von dreiachsigen Fahrzeugen ausgelegt, so dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird.

#### 1.6.12 Erschließung

Für die verkehrstechnische und die wasser- und abwasserseitige Erschließung liegt eine Vorplanung<sup>18</sup> vor.

##### *Verkehr*

Das Konzept sieht die Anordnung einer Haupteerschließungsachse - bestehend aus Planstraße A und B - vor, welche von der südlichen Bahnhofstraße über eine Länge von ca. 160 m in nördliche Richtung an der westlichen Seite des Neuen Schlosses vorbei verläuft. Sie winkelt am zu erhaltenden Wachturm mit ca. 90° in westliche Richtung ab und bindet nach ca. 70 m an das vorhandene Straßennetz - Alexander-Puschkin- und Klosterstraße - an. Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,55 m entspricht einem Begegnungsverkehr von Pkw/Lkw. Die Lage der Haupteerschließungsachse erlaubt die Anbindung des Platzes zwischen den beiden Schlossanlagen und die mögliche Zufahrt zur Geraue. Weiterhin soll eine Stichstraße - Planstraße C - zwischen westlicher Bahnhofstraße und Planstraße B errichtet werden.

##### *Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung*

Zuständiges Unternehmen für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung. Die Gemeinde Amt Wachsenburg ist in das Versorgungssystem Arnstadt integriert.

Das Plangebiet ist über die in der Klosterstraße und Mühlweg anliegenden wasser- und abwasserseitigen Ver- und Entsorgungsanlagen erschließbar (äußere Erschließung). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Anlagen des Verbandes. Erschließungsplanung und Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband regeln die Modalitäten der inneren Erschließung.

---

<sup>18</sup> Dipl.-Ing. Klaus Kunter - Ingenieurgesellschaft für Wasserwirtschaft mbH Arnstadt. Erschließung der ehemaligen Jugendstrafanstalt (Neues Kloster) Ichtershausen - Vorplanung. Stand Februar 2018

In Abstimmung mit dem Zweckverband wird auf der Haupttrasse der Erschließungsstraße (Planstraßen A und B) eine Trinkwasserleitung verlegt.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die vom WAZV Arnstadt und Umgebung vorgegebenen Anbindepunkte befinden sich nordöstlich des Geltungsbereichs im Mühlweg. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Verbandskläranlage nördlich von Ichtershausen.

Vorflut findet der neu zu errichtende Regenwasserkanal in einem verbandseigenen Regenwasserkanal im Mühlweg, der bis zum Erschließungsgebiet zu verlängern ist.

Nach der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Regenwasserableitung in die Gera ist die Einleitmenge auf 180 l/s begrenzt. Im Rahmen der Vorplanung für die Erschließung wurde eine Niederschlagsspende von 144,5 l/s\*ha ermittelt. Als maßgebender Bemessungsregen wurde dabei ein 15-minütiges Regenereignis mit einer Häufigkeit von 0,3 (entspricht einmal in drei Jahren) zugrunde gelegt. Damit werden für das Baugebiet keine Regenrückhalteeinrichtungen benötigt.

Da es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um die Erschließung eines Baugebietes mit Übertragung der öffentlichen Flächen an die Gemeinde handelt, gilt die Rechtsgrundlage, auf der die Forderung des WAZV nach einem Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Ereignis beruht, nicht. Auch ist das Ortsnetz von Ichtershausen nicht dafür ausgelegt, so dass der Nachweis für die gesamte Ortslage geführt werden müsste. Im Rahmen der Vorplanung wird empfohlen, sich in der Entwurfsplanung darauf zu beschränken, den hydrodynamischen Nachweis des geplanten Kanalnetzes unter den gleichen Randbedingungen (maßgebliches Regenereignis) durchzuführen, unter denen auch die Ortskanalisation von Ichtershausen gerechnet wurde<sup>19</sup>.

#### *Löschwasserbereitstellung*

Eine Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz ist nicht gewährleistet, da die Anlageneinrichtungen hierfür nicht ausgelegt sind. Seitens des WAZV Arnstadt und Umgebung ist es jedoch vorstellbar, dass durch die Verlegung entsprechend großer Leitungen im Gebiet die Erstversorgung mit Feuerlöschwasser bereitgestellt ist. Im Kreuzungsbereich der Planstraßen B und C soll ein Unterflurhydrant angeordnet werden. Über diesen kann die Erstversorgung erfolgen.

Die weitergehende Feuerlöschwasserversorgung muss dann über eine Löschwasserentnahmestelle an der Gera, unmittelbar südlich des Plangebietes, sicher gestellt werden.

#### *Elektroenergieversorgung, Gasversorgung*

Zuständiger Netzbetreiber ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.

Für das Mittelspannungsnetz wurden bereits in Ichtershausen Abschnitte mit Erdkabeln verlegt.

---

<sup>19</sup> ebenda, S. 2 ff

Die Gasversorgung erfolgt aus der regionalen Hochdruckleitung Arnstadt - Erfurt und ist für die Ortslage Ichtershausen vollständig gesichert. Die Leistungsverteilung erfolgt über drei Hochdruckanschlüsse. Ein Mitteldrucknetz ist nicht vorhanden. Das vorhandene Niederdrucknetz hat eine Gesamtlänge von ca. 13 km.

Ausgehend von den anliegenden Gasleitungen der Stadtwerke Arnstadt ist die Verlegung von Gas in den Planstraßen A und B beabsichtigt.

#### *Fernmeldeversorgung*

Zuständiges Unternehmen ist die Deutsche Telekom AG Erfurt. Die Versorgung ist über die vorhandenen Leitungsbestände vollständig gesichert.

### **1.7 Allgemeine Planungsziele**

Erste Ideen zur modellhaften Nachnutzung der JSA Ichtershausen<sup>20</sup> des Collegiatsstiftes St. Peter und Paul und der Stiftung christliche Collegiate liegen seit 2011 vor und werden permanent weiterentwickelt. Der Projektgedanke ist wie folgt formuliert:

*"Das vorliegende Konzept versteht sich als Projektskizze zu einer modellhaften sozial wie auch kulturell und nicht nur energetisch nachhaltigen (Nach-)Nutzung des Areals des ehemaligen romanischen Zisterzienserinnenklosters, der späteren Renaissance- und barocken Schlossanlagen ('Altes' und 'Neues Schloss') sowie der Strafvollzugsanstalt Ichtershausen."<sup>21</sup>*

Unter dem Thema "Anspruchsvolle und Impuls gebende Konversion der ehemaligen Haftanstalt zu einem generationsübergreifenden integrativen Wohn- und Lebensprojekt mit Reaktion auf den demografischen Wandel ist das Projekt für den Bereich des "Neuen Schlosses - Kinderschloss Marienburg" für die Fördermaßnahme Nationale Projekte des Städtebaus 2016<sup>22</sup> angemeldet und bewilligt worden. Darin heißt es:

*"... Die Konversion und Wiederbelebung des Areals wird unter dem Schwerpunkt des generationsübergreifenden und gemeinschaftlichen, integrativen und damit teilweise barrierefreien Wohnens erfolgen. Dieses Wohnen zielt auf eine gleichermaßen traditionsbewusste wie innovative Form eines solidarischen Zusammenlebens und stellt sich den Herausforderungen des demografischen und kulturellen Wandels im Europa des 21. Jahrhunderts. ... Hohe Priorität hat eine nachhaltige Energiegewinnung und Nutzung für das Areal."*

Zusammenfassend können die Ziele und Zwecke dieser Planung wie folgt beschrieben werden (Projektantrag):

---

<sup>20</sup> Dirk Sterzik, Sebastian von Kloch-Kornitz, Gemeinsam. Einfach. Leben. Neues Kloster Ichtershausen, 22.07.2015

<sup>21</sup> ebenda, S. 7

<sup>22</sup> Amt Wachsenburg, Projektblatt Antrag zur Fördermaßnahme Nationale Projekte des Städtebaus, 22.11.2016

*"Ziel ist es, eine neue städtebauliche Grundordnung auf mehr als 3 ha innerörtlicher Fläche innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Dabei werden die Kirche, Dorfstruktur, die Schlösser und Mühle, der Übergang zur Landschaft zusammengefügt und neue Bausteine sowie Erschließungsführungen entwickelt. Der aktuell noch 'blinde Fleck' des Ortes bedarf einer attraktiven neuen Imagegebung, auf derer ein künftiges Leben als Quartier des Ortes sowie eine wirtschaftliche Entwicklung für die Belegung und Vermarktung des Areals vorstellbar wäre. Um die raumstrukturellen Brüche beseitigen zu können, muss das Areal maximal entsiegelt und die ursprünglichen Typologien wie Kloster und Schloss herausgearbeitet werden. Dabei sollen die ursprünglichen Initialgeber der Siedlung (Kirche) als Kennzeichen hervorgehoben werden. Negativ besetzte Zeitzeugen (Mauer, Turm) werden thematisch neu interpretiert. Neue Bebauungen werden raumschlüssig ergänzt mit der Absicht, das Ortsgefüge zu arrondieren, Platz- und Raumfolgen sowie Wegebeziehungen zu schaffen. Die neuen Räume schaffen die Erschließung für die künftigen Nutzungen, aber auch die Anknüpfung an den Ort und die Landschaft. Themenbezug und Ordnung lassen eine abschnittsweise Realisierbarkeit zu."*

Ein wesentlicher Bestandteil des Projektes ist das Konzept "CollegiatsWohnen im Neuen Kloster Ichtershausen"<sup>23</sup>. Die Leitworte GEMEINSAM. EINFACH. LEBEN beschreiben eine Wohnform des vielfältigen, nachbarschaftlichen Zusammenlebens, das mit den verschiedenen Berufs- und Lebensphasen mitwächst und Menschen bis ins hohe Alter begleiten kann. Dabei wird in zwei große Wohnbereiche unterschieden: ein aktiver Wohnbereich - Schloss-ParkWohnen - und ein beruhigter Wohnbereich - KlosterGartenWohnen. Insgesamt sollen ca. 85 Wohneinheiten als Generationswohnen, betreutes Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaften entstehen. Freiflächen wie Kräuter- und Obstgärten, Schlossgarten, Kinderspielwiese und Nebenanlagen wie diverse Abstellmöglichkeiten, Parkdeck zur Aufnahme der Stellplätze und Energiezentrale sind zugeordnet. Im Bereich des Klostersgartens soll ein Infozentrum Romanik & Reformation am Lutherweg entstehen.

Das Neue Schloss ist für soziale Einrichtungen, wie z. B. eine Kindertagesstätte, vorgesehen.

Folgende allgemeine Planungsziele sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat am 23.02.2016 beschlossen worden:

- Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den Flächen der ehemaligen Jugendstrafanstalt unter Einbeziehung der angrenzenden Fläche des ehemaligen Bauhofes sowie der Grünfläche, die sich zwischen Klosterkirche St. Georg und Marien und Mühlweg befindet, zur Schaffung einer neuen "Grünen Mitte" mit einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität für den gesamten Ort und seine Gäste,
- Nachnutzung der Flächen und Umgestaltung des innerörtlichen Bereiches unter Einbeziehung der denkmalgeschützten baulichen Anlagen des Alten und des Neuen Schlosses für unterschiedliche Formen der Wohnnutzung sowie für weitere Nutzun-

---

<sup>23</sup> Sebastian von Kloch-Kornitz & Thomas A. Seidel, Konzeptskizze CollegiatsWohnen im Neuen Kloster Ichtershausen, 08.08.2016

gen entsprechend § 6 BauNVO wie z. B. kulturelle, soziale und Bildungseinrichtungen, die das Wohnen nicht erheblich stören,

- Schutz der Umgebung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Gestaltung ihres Umfeldes mit Schaffung von Freiflächen und Grünanlagen, die der beabsichtigten Nutzung zugeordnet werden sollen. Ziel ist dabei, den bestehenden, z. T. sehr hohen Versiegelungsgrad der Bauflächen auf ein Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von max. 0,6 (60 %) zu reduzieren.

## 1.8 Städtebauliches Konzept

Der 2016 erarbeitete "Masterplan Neues Kloster Ichtershausen zur Nachnutzung der ehemaligen Jugendstrafanstalt" bildet zunächst die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Weitere Grundlage bilden die denkmalpflegerische Zielstellung und der denkmalpflegerische Bindungsplan bezüglich seiner städtebaulich relevanten Aussagen.

Demzufolge wird der historische Ortskern um die Anlagen von Altem und Neuem Schloss der breiten Nutzbarkeit für Bewohner und Besucher zum Aufenthalt und für Durchwegungen geöffnet. Das Areal wird mit dem vorhandenen umgebenden Straßen- und Wegenetz verknüpft. Mit der Querachse zwischen Altem und Neuem Schloss wird ein besonders erlebbarer urbaner Raum geschaffen, der die ursprüngliche Verbindung zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum wieder herstellt. Zu dessen Ausstattung und Oberflächengestaltung trifft der B-Plan keine Festsetzungen, um die nachfolgende Planung nicht einzuengen. Sie wird sich am denkmalpflegerischen Bindungsplan innerhalb des Gesamtkonzepts orientieren und bedarf diesbezüglicher Abstimmungen und einer denkmalpflegerischen Erlaubnis. Allein der unter Denkmalschutz stehende Wachturm mit seinen Maueransätzen wird als zu erhaltender Bestand auf der Platzfläche festgesetzt. Der Platz hat die Funktion einer Mischverkehrsfläche mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsarten.

Die Gebäude der beiden Schlossanlagen werden freigestellt, saniert und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Die dreiflügelige Anlage des Alten Schlosses wird einer Wohnnutzung zugeführt und durch eine vierte, südliche Bebauung ergänzt, um die beabsichtigte Abgeschlossenheit der Anlage herzustellen und entsprechenden Wohnraum zu schaffen. Durch ihre Eingeschossigkeit wird der Blickbezug zwischen Altem und Neuem Schloss gewahrt. Lage, Kubatur und Ausrichtung des Neubaus gestatten auch die städtebauliche Wirksamkeit des denkmalgeschützten, ehemaligen Mühlengebäudes und die Wahrnehmung seiner platzraumbegrenzenden Funktion an der Ostseite der Fläche. Der Einordnung des Neubaus liegt eine Studie<sup>24</sup> zum Ergänzungsbau zugrunde.

---

<sup>24</sup> Studie Ergänzungsbau, Kreuzgang und Erschließung im Collegiatsstift St. Georg & Marien. KOOP Architekten & Ingenieure, 12.12.2017



Abb. 12: Freianlagenplan mit Eingängen und Zuwegungen, unmaßstäblich. Quelle: Studie Ergänzungsbau, Kreuzgang und Erschließung im Collegiatstift St. Georg & Marien. KOOP Architekten & Ingenieure, 12.12.2017

Das Neue Schloss stellt entsprechend seiner Lage, Kubatur und gestalterischen Ausstattung den Mittelpunkt des gesamten Areals dar. Soweit möglich soll das Schloss seinen ursprünglichen Charakter - im Einklang mit einer zeitgemäßen Nutzung für soziale oder/und kulturelle Zwecke - zurückerhalten.

Die Neubebauung nimmt in Kubatur, Höhe und Anordnung Bezug auf die Schlossanlagen. Angrenzend an die Bebauung des Ortskerns berücksichtigt sie in ihrer Höhenentwicklung dessen Kleinteiligkeit. Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude orientieren sich entlang der Verkehrsfläche. Als aktiver Wohnbereich SchlossParkWohnen können hier unterschiedliche Wohnformen Berücksichtigung finden.

Die Entwicklung des Projektes "Neues Kloster Ichtershausen" mit seinem Schwerpunkt der Wohnnutzung in unterschiedlichen Wohnformen sowie einer Mischung aus sozialen, kulturellen und der Versorgung dienenden Einrichtungen kann innerhalb der Nutzungspalette eines festzusetzenden Allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO realisiert werden.

### Grünordnerische Gestaltung

Die großzügige Klostergartenfläche im Bereich des Alten Schlosses gestattet eine parkähnliche Gestaltung. Hier wird auch die Ostfassade der Klosterkirche mit ihrer eindrucksvollen Hauptapsis und den beiden begleitenden Nebenapsiden wieder sichtbar. Eine mögliche, mindestens optische Verbindung zur angrenzenden Parkanlage kann durch den Abriss der Gefängnismauer für die Öffentlichkeit entstehen. Inwieweit Mauern als neu zu interpretierende Gestaltungselemente - z. B. im Rahmen des ruhigen Wohnbereiches, dem sog. KlosterGartenWohnen, teilweise bestehen oder neu errichtet werden können, bleibt den weiterführenden Planungen überlassen. Die Lage des Baufeldes im Teilgebiet WA 5 an der Grundstücksgrenze kann die vorhandene Mauer unter dem Thema "Wohnen an der Mauer" in ei-



nen neuen Gestaltungszusammenhang bringen. Die Trennung der Baufelder in diesem Bereich ermöglicht die Feuerwehrdurchfahrt für den mittleren Flügel des Alten Schlosses, der als einziger Baukörper nicht direkt an der öffentlichen Erschließung liegt.

Dem Neuen Schloss ist südlich die unbebaute Grundstücksfläche vorgelagert, die ihre Fortsetzung in der privaten Grünfläche findet. Da das Neue Schloss seinen ursprünglichen Charakter - soweit möglich - zurück erhalten soll, könnten hier Wege und Gartenstrukturen angedeutet werden, die an eine barocke Gartenanlage erinnern. Die Freiflächengestaltung im Wirkungsraum der beiden Schlossanlagen wird dabei der nächsten Planungsebene unter fachdenkmalpflegerischer Abstimmung und Begleitung überlassen.

Die Anordnung der Baufelder für die Neubauten entlang der Verkehrsflächen schafft zusammenhängende rückwärtige Gartenflächen, die sowohl als Gemeinschaftsanlagen als auch als parzellierte Gärten genutzt und gestaltet werden können.

### Verkehrliche Erschließung

Die geplante Straßenanbindung führt als Verlängerung der Alexander-Puschkin-Straße in das Plangebiet und wird als Haupterschließungsstraße Richtung Süden fortgeführt, um dort an die Bahnhofstraße anzubinden.

Die Verkehrsflächen tragen vorwiegend den Charakter von Wohngebietsstraßen mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Sie dienen der Erschließung der Grundstücke einschließlich der Nutzung durch Ver- bzw. Entsorgungsfahrzeuge (dreiaxsiges Müllfahrzeug) und Feuerwehr. Durchgangsverkehr wird nicht erzeugt.

### Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist für die Neubebauung auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Dabei soll entsprechend der oben beschriebenen Zielsetzung zu differenzierten Lebens- und Wohnformen eine Reduzierung der Stellplatzanzahl gegenüber dem Nachweis gemäß Thüringer Bauordnung von 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorgenommen werden. Die Anzahl der Stellplätze soll auf 1 je Wohneinheit beschränkt werden, wobei wohnheimähnliche Nutzungen auf bis zu 0,2 Stellplätze je Wohneinheit (vgl. Anlage zu § 49 ThürBO) begrenzt werden können. Das entspricht auch dem städtebaulichen Anliegen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Projektes im optischen Wirkungskreis der denkmalgeschützten Schlossanlagen auf ein weitmögliches Maß zu beschränken. Aus diesem Grunde sollen Stellplatzanlagen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze ausgeschlossen sein.

Stellplätze für die künftigen Nutzungen in den beiden Schlossanlagen sind am westlichen Baugebietsrand innerhalb eines maximal zweigeschossigen Garagengebäudes konzentriert. Ca. 40 bis 50 Stellplätze sind hier herstellbar. Das entspricht dem Konzept, den Schlösserbereich weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten und ihm entsprechende Frei- und Gartenräume zuzuordnen. Über die Anbindung an die Bahnhofstraße ist die

Stellplatzanlage auf kurzem Wege erreichbar. Hier können auch private Carsharing Stellplätze untergebracht werden.

Entlang der Planstraße A können einige öffentliche Parkplätze angeboten werden. Für Besucher, die aus Richtung Mühlweg kommen, kann auch der außerhalb des Plangebietes im Nordosten befindliche öffentliche Parkplatz genutzt werden. Dieser ist geeignet, insbesondere Besuchern des künftigen Romanik- und Reformationszentrums, Parkflächen anzubieten.

## **2. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Entwicklung des Projektes "Neues Kloster Ichtershausen" auf dem Areal der ehemaligen JSA und des ehemaligen Bauhofes innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes WA bauplanungsrechtlich gesichert werden. Folgende Nutzungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zugelassen werden. Die außerdem nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie entsprechen aufgrund ihrer störenden Wirkung durch Größe, Baugestalt und in das Gebiet führenden Verkehr nicht den allgemeinen Planungszielen. Weder Größe noch Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage mit denkmalgeschützter Bausubstanz sind zudem für diese Nutzungen geeignet. Geplant sind Wohnnutzungen ganz unterschiedlicher Wohnformen als Nachnutzung bestehender Gebäude und als ergänzende Neubauten sowie weitere Nutzungen wie z. B. ein Informationszentrum Romanik und Reformation am Lutherweg, kleine Beherbergungseinheiten, Gastronomie, ein kleiner Laden sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Ebenso sind die der

Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wie z. B. ein BHKW, Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die städtebauliche in Verbindung mit der denkmalpflegerischen Zielstellung von ausschlaggebender Bedeutung. Deshalb werden unter Berücksichtigung des Wirkungsraumes der denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere der beiden Schlossanlagen, im gesamten Planbereich Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die städtebauliche Zielsetzung der Neuordnung eines brachliegenden Areals unter besonderer Beachtung der zu erhaltenden denkmalgeschützten Bausubstanz und ihres Umfeldes erfordert räumlich differenzierte Regelungen zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung. Teilgebiete unterschiedlichen Maßes werden gebildet. Dabei werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzgl. der Grundflächenzahl teilweise geringfügig überschritten.

Die Überschreitung ist durch die übliche Dichte in innerörtlicher Lage bedingt und städtebaulich erwünscht. Sie tritt bei Teilgebieten ein, die aufgrund des Gebäudebestandes gebildet werden (WA 1) bzw. dem direkten Einfluss der denkmalgeschützten Gebäuden unterliegen. Für die Teilgebiete WA 5, WA 8 und WA 9 hat die direkte Angrenzung an die Freifläche des Klostersgartens bzw. an die private Grünfläche südlich des Neuen Schlosses ausgleichende Wirkung. Das Neue Schloss selbst wird eher in untergeordnetem Maße eine Wohnnutzung aufnehmen und für soziale und kulturelle Zwecke zur Verfügung stehen. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der höheren Bebauungsdichte nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Für die zu erhaltenden Bestandsgebäude werden ausschließlich Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Aus denkmalpflegerischer wie auch aus ortsbildgestalterischer Sicht kommt insbesondere der Dachgestaltung von Altem und Neuem Schloss eine außerordentliche Bedeutung zu. Die Dächer wurden im Zusammenhang mit der Gefängnisnutzung umgebaut und können im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auf eine Kubatur zurückgeführt werden, wie sie bei vergleichbaren Bauten überliefert ist. Die Höhe wird dabei keine deutliche Veränderung zum jetzigen Zustand erfahren. Sie soll jedoch nicht festgesetzt werden, um die denkmalrechtliche Bewertung im nachgeordneten Planungsverfahren nicht einzuengen.

Sämtliche Baumaßnahmen im Zuge der Rekonstruktion unterliegen der denkmalpflegerischen Erlaubnis und präzisierenden fachlichen Begleitung während der Bauausführung durch die zuständige Denkmalbehörde. Grundlage bildet der denkmalpflegerische Bindungsplan.

### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Festsetzung der GRZ wird die Einhaltung einer Mindestfreifläche für den der Wohnnutzung zugeordneten Freiraum garantiert. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 v. H. für die Unterbringung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den privaten Bauflächen für die Neubebauung soll trotzdem zulässig sein.

Die Geschossflächenzahl ist ebenfalls ein Maß für die zulässige Nutzung und Indikator für die Beurteilung der Bebauungsdichte. Sie wird benötigt, um die Einhaltung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Nutzung zu überprüfen und dient als erster Anhaltspunkt für die Beurteilung bestimmter Auswirkungen der Planung wie Verkehrserzeugung oder Infrastrukturausstattung.

Die festgesetzte GFZ für die Schlossanlage des Alten Schlosses gestattet einen gebäudeweisen, eingeschossigen Ausbau des Dachgeschosses, wie er auch der denkmalpflegerischen Zielstellung entspricht.

### 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe und Bauweise sind bestimmend für die Kubatur, die die Bebauung einnehmen soll. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei- und dreigeschossigen Einzelhäusern mit Flach-, Pult- oder Satteldächern. Eine Ausnahme stellt die südliche Ergänzung der dreiflügeligen Anlage des Alten Schlosses dar, die nur eingeschossig zu bebauen ist.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist immer dann erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange beeinträchtigt werden können. Das ist hier der Fall. Sowohl Belange des Denkmalschutzes als auch des Orts- und Landschaftsbildes sind betroffen. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung der Geschosshöhe verzichtet und die Gebäudehöhe gewählt. So kann die Höhenentwicklung zuverlässiger gesteuert werden. Die Mindest- und Maximalhöhe gestattet damit eine Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit, wo sie aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist.

Die Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen wird wie folgt vorgenommen: angrenzend an die kleinteilige Bebauung des Ortskerns entlang der Planstraßen A und C sowie am Übergang zum Landschaftsraum am Mühlweg entspricht die Höhe einer Zweigeschossigkeit. Die beabsichtigte Dreigeschossigkeit nimmt Bezug auf die Kubaturen der Schlossanlagen und stellt ihnen ein entsprechendes Pendant an Baumasse als bewusst kontrastierende moderne Baukörper mit beabsichtigtem gestalterisch hochwertigen Ausdruck in Form und Material gegenüber. Die zwingende Eingeschossigkeit des Neubaukörpers, der die Anlage des Alten Schlosses räumlich abschließt und der die den Platz prägende Längsfront gegenüber der Fassade des Neuen Schlosses einnimmt, bildet - wie oben ausgeführt - die Ausnahme innerhalb des allgemein zulässigen Maßes der Nutzung.

Oberer Bezugspunkt ergibt sich aus der Zusammensetzung der Erdgeschosshöhe, üblicher Geschosshöhen, Höhe der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachhaut (Wandhöhe bzw. Firsthöhe).

Oberer Bezugspunkt ergibt sich aus der Zusammensetzung der Erdgeschosshöhe, üblicher Geschosshöhen, Höhe der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachhaut oder Attika.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Verkehrsflächenmitte auf der Erschließungsseite der Grundstücke in Höhe der Gebäudemitte definiert.

Für die denkmalgeschützten Gebäude sind als orientierender Hinweis auf ihre Gebäudehöhe Gelände-, Trauf- und Firsthöhen des zu erhaltenden Gebäudebestandes auf der Plangrundlage aufgeführt.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Neubauten ist eine offene Bebauung in Form von Einzelhäusern vorgesehen, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Die Bebauung ergibt sich aus den zeichnerisch festgesetzten Baufeldern und ist damit hinreichend bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baufelder, die durch Baulinien und Baugrenzen gebildet werden, festgesetzt.

Die engen Festsetzungen der Baulinien betreffen die Denkmale und entsprechen dem denkmalpflegerischen Bindungsplan.

Auf Teilgebieten, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, ist die Baugrenze in der Regel um 5,0 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt. Die Festsetzung der Bebauungstiefe ist so gewählt, dass sich die Hauptbaukörper zum Einen nah entlang der Verkehrsfläche orientieren müssen und damit einen städtebaulichen Raum schaffen. Zum Anderen ist die Bebauungstiefe ausreichend für die Aufnahme wohnungsnaher Freiräume wie Wintergärten, Balkone und Terrassen im rückwärtigen Gartenbereich.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze sind gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bestimmt.

### **2.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Elemente der Gartengestaltung, z. B. Pergolen, Treppen und Mauern, Solar- und Photovoltaikanlagen, Kinderspielplätze, Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter und andere der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das betrifft auch klostartypische Elemente der Gartengestaltung wie z. B. überdachte Umgänge (Kreuzgang), Brunnen, Mauern, befestigte Wege und Plätze.

Der städtebauliche Raum entlang der öffentlichen Flächen wird durch hochbauliche Anlagen innerhalb des Baufeldes bestimmt. Daher sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Carports und Garagen unzulässig. Der rückwärtige Bereich dient zudem als Erholungsgarten.

Stellplätze sind zwischen Baufeld und öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig. Dieser Bereich befindet sich besonders entlang der Planstraßen A und B im optischen Wirkungskreis der Denkmalanlagen. Die Vorgärten sind deshalb - mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten - der gärtnerischen Gestaltung vorbehalten.

Auf der festgesetzten Fläche für Garagengebäude sind zwei Garagengeschosse zulässig. Das Garagengebäude dient dem Zweck, einen Teil der erforderlichen Stellplätze am Baugebietsrand konzentriert unterzubringen, um die Freiflächen um die Schlossanlagen von notwendigen Stellplätzen frei zu halten und entsprechend ihrem Nutzungszweck gestalten zu können (vgl. Abschnitt 1.8). Die hochbauliche Ausführung für die Unterbringung von ca. 40 bis 50 Stellplätzen hat in geeigneter Weise den hochbaulichen Lärmschutz gegenüber der benachbarten Wohnbebauung zu berücksichtigen.

## 2.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A führt als Verlängerung der Alexander-Puschkin-Straße in das Plangebiet und wird als Haupteinzelstraße mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Planstraße B - fortgeführt. Wie innerhalb des Ortskerns typisch, erhält die Planstraße A einen einseitigen Fußweg, vorzugsweise auf der Nordseite, wo sich der verkehrsberuhigte Straßenraum der Klosterstraße anschließt.

Die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Fläche dient der Erschließung der Grundstücke, dem Anliegerverkehr, der Ver- und Entsorgung sowie gleichberechtigt dem Fußgänger- und Radverkehr. Der Platz zwischen den beiden Schlossanlagen soll eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum bieten und eine dementsprechende Ausstattung und Gestaltung erhalten. Im Zusammenhang mit dem zum Erhalt festgesetzten Wachturm kann hier ein geeigneter Erinnerungsort an die ehemalige Nutzung durch die JSA entstehen. Die Ausgestaltung des Platzes unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Maßgaben ist Gegenstand der nachfolgenden Planungsschritte. Aus diesem Grund verzichtet der Bebauungsplan auf weitere, einengende Festsetzungen.

Der verkehrsberuhigte Bereich Planstraße C, der im Bestand als Zufahrt zum ehemaligen Bauhof der Gemeinde nur eine Grundstücksbreite zwischen 5,3 und 5,8 m aufweist, wird nur dem Pkw-Verkehr zur Verfügung stehen. Für den Ver- und Entsorgungverkehr ist sie nicht nutzbar, da auch die Radien des Anschlusses an die Bahnhofstraße - außerhalb des Plangebietes - hierfür nicht ausgelegt sind. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen.

Die Verkehrsflächen entsprechen in ihrer Dimensionierung den Vorgaben der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) und sind - mit Ausnahme der Planstraße C - für die Benutzung durch dreiaxige Fahrzeuge geeignet.

## **2.6 Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden eine öffentliche und eine private Grünfläche - beide mit der Zweckbestimmung Parkanlage - festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche ist Teil der kleinen Parkanlage zwischen Kirche und Mühlweg im Norden des Plangebietes, die Freizeit- und Erholungszwecken dient. Sie ist mit Bäumen und Gehölzen überstellt und mit Durchwegungen und Sitzgelegenheiten ausgestattet. Die Festsetzung sichert ihren Bestand. Die Pflege, Sicherung, Erhalt und Ersatzpflanzung bei Abgang des Gehölzbestandes unterliegt den Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Amt Wachsenburg (Baumschutzsatzung) vom 16.08.2013. Darüber hinaus gibt es keinen Regelungsbedarf.

Die private Grünfläche ist dem Neuen Schloss entsprechend der Lage der einst barocken Gartenanlage zugeordnet. Da das Schloss sein barockes Äußeres soweit bewahrt hat, dass es mit ausreichender Genauigkeit rekonstruiert werden kann, sollen hier Wege- und Gartenstrukturen angedeutet werden, die dieses Umfeld reflektieren. Die Nutzung kann im Zusammenhang mit der künftigen Schlossnutzung privaten oder halbprivaten Charakter tragen. Ebenso ist eine gärtnerische Nutzung durch die Bewohner der anliegenden Wohngrundstücke unter Wahrung der o. g. Zielsetzung möglich.

Die Grünfläche kann im Bereich der unbebaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Neuen Schlosses (WA 8) je nach Nutzungskonzept ihre Fortsetzung finden. Die konkrete Freiflächengestaltung obliegt auch hier einem nachgeordneten Planungsverfahren in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.

## **2.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dienen i. V. m. der Pflanzliste einer Vegetationsmindestaussstattung der privaten Flächen unter Verwendung einheimischer Laubgehölze und binden das Baugebiet damit in seine Umgebung ein. Die Konzepte der gärtnerischen Gestaltung von Klostergarten und der dem Neuen Schloss südlich zugeordneten Freiflächen werden nachgeordnet auf der Basis der denkmalpflegerischen Zielsetzung entwickelt und erhalten demzufolge keine Bindungen für Bepflanzungen auf Bebauungsebene. Gleiches gilt für den Platzbereich zwischen den Schlossanlagen.

### **3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Wesentlicher Wert bei der Fassadengestaltung wird auf die Abstimmung von verwendeten Materialien und Farben innerhalb einer Gebäudegruppe sowie in Anpassung an das Gesamtensemble gelegt.

Darüber hinaus werden keine Festsetzungen getroffen. Entsprechend denkmalpflegerischem Bindungsplan darf die Farbigkeit unter Berücksichtigung der umgebenden Gebäude frei gewählt werden. Die eingetragenen Baudenkmale und ihre Umgebung unterliegen dem gesonderten Genehmigungsvorbehalt durch die zuständige Denkmalbehörde.

Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Antennen, Lüftungsrohre und Schornsteine können über die konstruktiven Bauteile hinausragen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen sind nicht zulässig.

Die Dächer der Neubauten werden zur Erzielung einer homogenen Dachlandschaft im jeweiligen Teilgebiet einheitlich ausgebildet. Die Dachneigung soll 45° nicht überschreiten.

#### **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzungen dienen der Entwicklung von Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken, die sich damit in den rückwärtigen Bereich der umgebenden Hausgärten einfügen. Zur Wahrung eines städtebaulich gestalterischen Erscheinungsbildes der öffentlichen Verkehrsräume sollen die Vorgärten gärtnerisch angelegt sein. Die Standorte der Abfallbehälter, die sich in der Regel neben oder vor dem Hauptgebäude befinden, sollen bezüglich ihrer optischen Wirksamkeit eingeschränkt werden.

Die Thüringer Bauordnung gestattet in § 49 die Abweichung von der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze mittels örtlicher Bauvorschrift. Damit entfällt die Stellplatzpflicht gemäß Anlage zu § 49 ThürBO und wird durch die entsprechende Festsetzung ersetzt. Die Begründung ist bereits unter Abschnitt 1.8 dargelegt.

### **4. Begründung der nachrichtlichen Übernahmen**

#### **4.1 Denkmalschutz**

Kloster- und Schlossanlage einschließlich Kirche sind Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) aus geschichtlichen und baukünstlerischen Gründen sowie aus Gründen der historischen Ortsbildpflege. Aus diesem Grund ergibt sich die Erlaubnispflicht nach § 14 ThDSchG. Ermächtigungsgrundlage ist § 9 Abs. 6 BauGB.



## **4.2 Überschwemmungsgebiet der Gera**

Für die Gera ist durch Rechtsverordnung ein Überschwemmungsgebiet nach § 80 Thüringer Wassergesetz festgesetzt. Ermächtigungsgrundlage für die nachrichtliche Übernahme des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gera ist § 9 Abs. 6 a BauGB. Die Anwendung des § 78 WHG (besondere Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG) ist bzgl. des Zuständigkeitsbereichs der oberen Wasserbehörde nicht erforderlich.

## **5. Begründung der Hinweise**

### **5.1 Stadtsanierung**

Der Hinweis bezieht sich auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Ortskern Ichtershausen".

### **5.2 Archäologie**

Das zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, hat die archäologische Relevanz für das gesamte ehemalige Klosterareal festgestellt. Alle Einzelmaßnahmen zur Umsetzung des Planes zur Neubebauung erfordern archäologische Grabungen und sind daher gesondert zur Stellungnahme einzureichen.

### **5.3 Artenschutz**

Die Hinweise resultieren aus den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu den artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan untersucht worden sind und dessen vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Maßnahmen betreffen Fledermäuse und Gebäudebrüter.

Die zeitliche Regelung von begründeten Baumfällungen oder stärkere Rückschnitte von Gehölzen basiert auf § 39 Abs. 5 BNatSchG. Bei unausweichlichen Fällungen ist auch die aktuelle Fassung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Amt Wachsenburg zu beachten.

### **5.4 Weitere Hinweise**

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Amt Wachsenburg vom 16.08.2013 besitzt im Bebauungsplangebiet Gültigkeit.

Zwecks Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Plans ist ein Freiflächengestaltungsplan den Bauunterlagen im Anzeige-/ oder Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Auf die mögliche Einsichtnahme von Vorschriften und Normen, die der Planung zugrunde liegen, wird hingewiesen.

## 6. Flächenbilanz

<b>Private Baufläche einschl. Stellplatzanlage</b>	<b>26.606 m<sup>2</sup></b>	<b>83,0 %</b>
<b>Fläche für Erschließung</b>	<b>4.035 m<sup>2</sup></b>	<b>12,6 %</b>
▪ davon Straßenverkehrsfläche	557 m <sup>2</sup>	
▪ davon verkehrsberuhigter Bereich	3.478 m <sup>2</sup>	
<b>Grünfläche, öffentlich</b>	<b>815 m<sup>2</sup></b>	<b>2,6 %</b>
Grünfläche, privat	580 m <sup>2</sup>	1,8 %
<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>32.036 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 7. Auswirkungen der Planung

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie ThürNatSchG vorhanden.

Bei dem beabsichtigten Vorhaben der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Brachflächenrevitalisierung in einem Bereich mit einem bis dato hohen Versiegelungsgrad von etwa 75 % handelt, führen die künftigen Entsiegelungs- und Baumaßnahmen auch aus ökologischer Sicht zu einer starken Verbesserung hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Boden, Natur und Landschaft. Mit der Sanierung und Neubebauung werden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,5 für die Baugrundstücke erreicht.

Artenschutzrechtliche Konflikte können mittels der vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Mit dem Projekt "Neues Kloster Ichtershausen" erhält der Ort nicht nur einen bedeutenden Teil seiner Ortsstruktur sondern den baulichen Ursprung seiner Entstehungsgeschichte mit noch erhaltenswürdiger, denkmalgeschützter Bausubstanz zurück. Eine fast anderthalb

Jahrhunderte währende Isolierung wird aufgehoben. Die Fläche wird der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht, Sichtachsen und Wegeverbindungen werden wieder hergestellt, den maroden Gebäuden wird mit einer aufwändigen Sanierung und Rekonstruktion eine neue Nutzung gegeben, die sie vor dem endgültigen Verfall bewahrt und ihre alte Schönheit wieder herstellt.

Damit entsteht nicht nur ein kulturelles Zentrum sondern auch ein lebendiger Ortsteil in zentraler Lage mit vielfältigem Nutzungsangebot. Insbesondere werden auch Wohnformen für differenzierte Nutzungsansprüche im innerörtlichen Bereich mit kurzen Wegen zu Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen geschaffen. Letztendlich werden Flächen im Außenbereich geschont, z. B. für Geschosswohnungsbau und weitere notwendige Einrichtungen des betreuten Wohnens.

## **8. Kosten für die Gemeinde**

Die Regelungen über die Finanzierung der Planung, Erschließung, Bodenordnung, Baufreimachung, Grunderwerb und Flächentausch und aller weiteren im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Maßnahmen werden in einem vom Vorhabenträger Neues Kloster Ichtershausen (NKI) GmbH & Co.KG vorgelegten städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Amt Wachsenburg nach § 11 BauGB getroffen. Nach kostenfreier Übertragung der hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen trägt die Gemeinde die für die laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherheitsmaßnahmen sowie für Straßenreinigungs- und Winterdienst anfallenden Folgekosten.