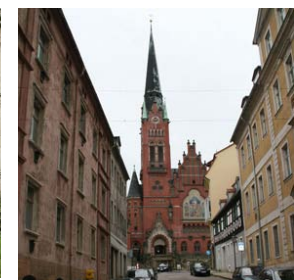


# STADT ALTENBURG

Städtebauliches Konzept: Quartiere 8 und 15  
2010 / 11

Bestand | Analyse | Konzept



quaas-stadtplaner  
Dipl.-Ing.  
**Ingo Quas**  
Freier Stadtplaner, SRL  
Schillerstraße 20  
D - 99423 Weimar  
Fon/Fax (03643) 4949 21/-31  
buero@quaas-stadtplaner.de  
www.quaas-stadtplaner.de

## **Impressum**

Herausgeber: Stadt Altenburg  
Stadtverwaltung

Titel: Städtebauliches Konzept Quartiere 8 und 15  
Dokumentation

Verfasser: quaas-stadtplaner  
Schillerstraße 20  
99423 Weimar

[www.quaas-stadtplaner.de](http://www.quaas-stadtplaner.de)  
E [buero@quaas-stadtplaner.de](mailto:buero@quaas-stadtplaner.de)  
T +49 (0) 36 43 - 49 49 21  
F +49 (0) 36 43 - 49 49 31

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ingo Quaas  
Dipl.-Ing. Katya Seydel  
Dipl.-Ing. Anja Thor

Zeitraum  
Bestandserfassung: Mai - Juni 2010

Stand: Juli 2011

Stadtratsbeschluss: 25.08.2011, Beschlussnummer 441/11

# Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM .....	2
INHALTSVERZEICHNIS .....	3
1. EINLEITUNG .....	5
1.1. Zielstellung .....	5
1.2. Inhalt .....	6
TEIL A - BESTAND .....	7
2. BESTANDSANALYSE .....	8
2.1. Einordnung in das Umfeld .....	8
2.1.1. Räumlich .....	8
2.1.2. Qualitativ .....	10
2.1.3. Historisch .....	10
2.2. Übergeordnete räumliche Planungen .....	11
2.2.1. Städtebaulicher Rahmenplan .....	11
2.2.2. Leitbild der Stadt Altenburg .....	13
2.2.3. Flächennutzungsplan .....	13
2.2.4. Stadtentwicklungskonzept .....	14
2.2.5. Rahmenplan öffentlicher Raum .....	14
2.2.6. Vorhandene Satzungen .....	15
2.3. Teilräumliche Planungen .....	16
2.3.1. Städtebauliche Studie - Quartier am Markt .....	16
2.3.2. Objektplanung „Areal am Markt“ (Quartier 8) .....	17
2.3.3. Machbarkeitsstudie Parkieranlage Topfmarkt .....	18
2.3.4. Einzelhandelskonzept .....	19
2.4. Methode der Bestandserfassung .....	19
2.5. Lageplan (Bebauung und Freiflächen) .....	20
2.6. Eigentum .....	21
2.7. Denkmalschutz .....	22
2.8. Bauzustand .....	25
2.9. Nutzungen Erdgeschoss und Obergeschosse .....	27
2.10. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr .....	30

TEIL B - ANALYSE .....	33
3. ANALYSE .....	34
3.1. Potentiale .....	34
3.2. Konflikte .....	36
3.3. Einzelgespräche Eigentümer .....	38
3.4. Beteiligung: Prozess und Ergebnisse .....	38
3.5. Zieldiskussion .....	38
3.5.1. Entwicklungsziele Stadt .....	38
3.5.2. Entwicklungsziele Stadtforum .....	39
3.5.3. Entwicklungsziele Eigentümer .....	40
TEIL C - KONZEPT .....	41
4. VARIANTENUNTERSUCHUNG .....	42
4.1. Entwicklungsszenarien .....	42
4.2. Variante A .....	49
4.3. Variante B <sub>1</sub> .....	52
4.4. Variante B <sub>2</sub> .....	56
4.5. Stellplatzbilanzierung .....	59
5. UMSETZUNGSSTRATEGIE .....	60
5.1. Strategie Bebauung .....	61
5.2. Strategie Nutzung und Bodenordnung .....	65
5.3. Strategie Verkehr .....	69
5.4. Gestaltplan - Vorzugsvariante .....	74
5.5. Fazit .....	76
ANLAGEN .....	77
6. INHALT CD .....	79
6.1. Karten und Pläne .....	79
6.2. Text .....	79
7. PLÄNE UMSETZUNGSSTRATEGIE .....	81
7.1. Strategie Bebauung .....	M 1:750, A3
7.2. Strategie Nutzung und Bodenordnung .....	M 1:750, A3
7.3. Strategie Verkehr .....	M 1:750, A3
7.4. Gestaltplan - Vorzugsvariante .....	M 1:750, A3

## 1. Einleitung

Altenburg ist eine der ehemaligen kleinen Residenzstädte Thüringens mit einer in weiten Teilen erhaltenen Altstadt. Nicht so die Altstadtquartiere 8 und 15, für die ein städtebauliches Quartierskonzept zu erarbeitet war. Ausgangspunkt hierfür waren Bebauungsabsichten der Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWG) für das nahezu vollständig brachgefallene Quartier 8 (Areal am Markt). Die Abgeordneten des Stadtrates beauftragten den Oberbürgermeister einen Rahmenplan bzw. ein Quartierskonzept für die beiden Quartiere erstellen zu lassen. Dieses sollte u.a. als Grundlage für die Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Areal am Markt dienen. Allerdings wurde das Quartierskonzept zu einem späten Zeitpunkt der Projektentwicklung für das Marktareal beauftragt und konnte nur parallel mit dem Bebauungsplanverfahren bearbeitet bzw. nach Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

### 1.1. Zielstellung

Zur Entwicklung des Gebietes werden von der Stadt Altenburg folgende grundsätzliche Ziele verfolgt (Übernahme Aufgabenstellung):

- Gestaltung einer zeitgemäßen Stadtstruktur unter Berücksichtigung der historischen Umgebung durch (Neu-)Definition der Quartiersgrenzen von Teilen der Quartiere 8 und 15 im Bereich der *Spiegelgasse* und der Verbindung *Gerhard-Altenbourg-Straße / Topfmarkt* unter Berücksichtigung ihrer zukünftigen Verkehrsfunktion
- Innenstadtverträgliche Verkehrsführungen und Entwicklung eines attraktiven Außenraumes im Bereich des *Platzes vor der Brüderrkirche*
- bewohnerfreundliche Lösung der innerstädtischen Parkprobleme
- sinnvolle Nachnutzung der vorhandenen Brachflächen im nordöstlichen Bereich des Quartiers 15 in unterschiedlichen Betrachtungsweisen:

Variante A: ebenerdige Parken mit aufgelockerter Begrünung, ebenerdige Stellplatzanlage und Schaffung einer grünen Raumkante, um den Straßenbereich städtebaulich zu fassen

Variante B großflächige attraktive innerstädtische Parkanlage mit Funktionsflächen (Kinderspielplatz, Bänke, Gestaltungselemente) vom Josephinum bis zur *Spiegelgasse* mit vorgelagerten Parkierungsmöglichkeiten von der *Gerhard-Altenbourg-Straße* bis zum *Topfmarkt*

Variante C Aufnahme und Wiederherstellung historischer Stadtstrukturen und Gassenräume durch Schließen der Baulücke mittels Neubebauung, denkbar sind hier Nutzungen wie zentrales Parkierungsobjekt Innenstadt, Handel, Dienstleistung, Wohnen

- attraktive Freiflächengestaltungen

Die Quartiere mit ihrem Umfeld sind dazu hinsichtlich der bestehenden Strukturen, der Qualitäten, Mängel usw. grundlegend zu untersuchen. Diese Erkenntnisse sind dann anschließend zu bewerten. Daraus ableitend soll ein Konzept zur Weiterentwicklung und Gestaltung des Planungsbereiches aufgestellt werden.

## **1.2. Inhalt**

Die vorliegende Dokumentation gliedert sich analog zur Erarbeitung des Quartierskonzeptes in drei Teile:

Teil A: Bestandserfassung

- Bestandserfassung und Dokumentation des Zustandes des Untersuchungsgebietes
- Erfassung und zusammenfassende Darstellung quartiersbezogener Aussagen übergeordneter räumlicher Planungen

Teil B: Analyse

- Bewertung und Überlagerung der Bestandsdaten zu Bebauung; Freiraum und Erschließung
- Zieldiskussion
- Eigentümergespräche und Beteiligung sonstiger Betroffener

Teil C: Konzept

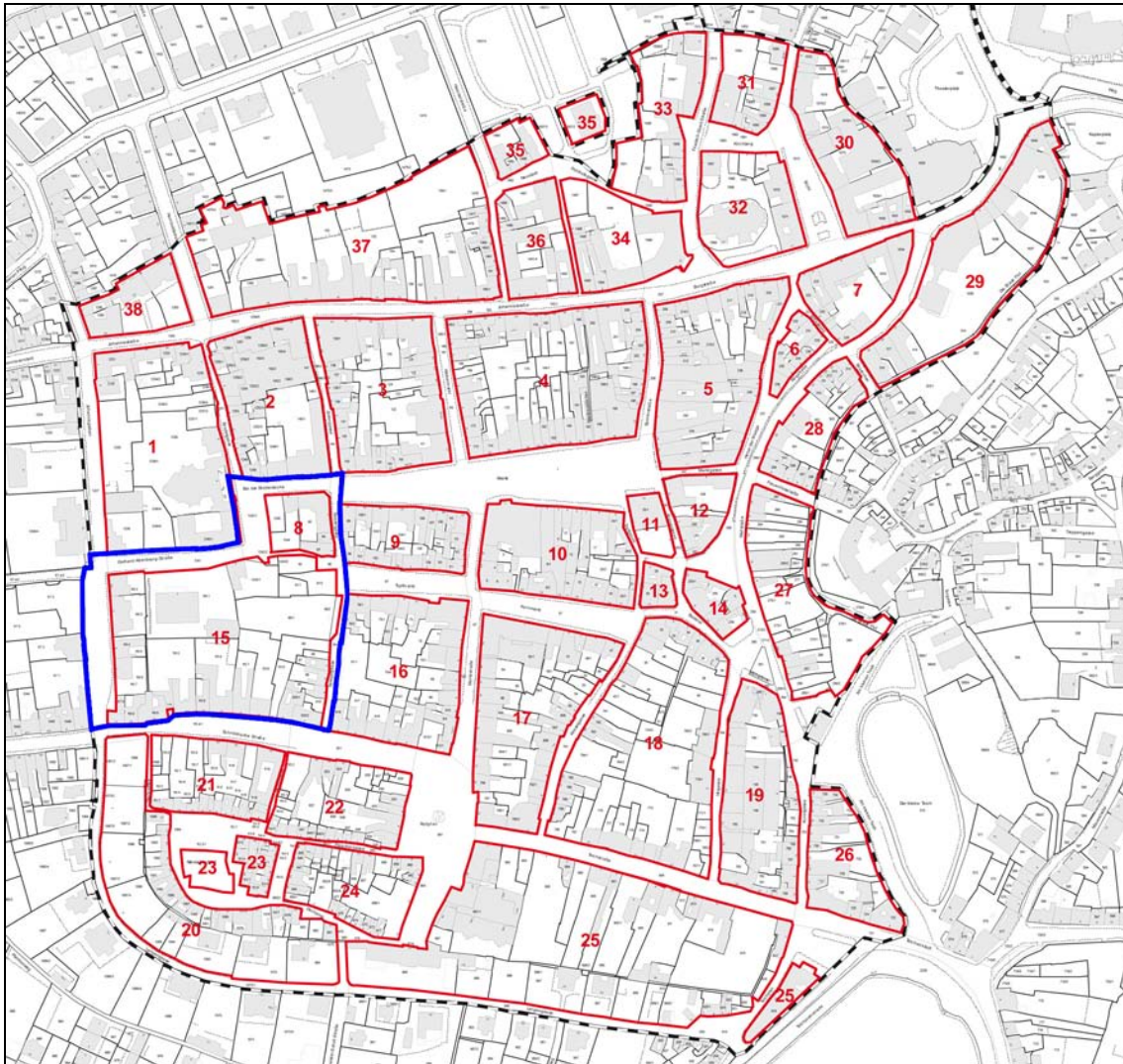
- Variantenuntersuchung
- Quartierskonzept

## Teil A - Bestand

## 2. Bestandsanalyse

### 2.1. Einordnung in das Umfeld

#### 2.1.1. Räumlich



Gliederung der Altstadt Altenburgs in Quartiere (1-38) mit Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet besteht aus den Quartieren 8 und 15 ist Teil der historischen Altstadt Altenburgs. Es liegt in räumlicher Nähe zum *Marktplatz*, zum *Topfmarkt* sowie zur *Brüderkirche* und somit im Zentrum von Altenburg. Der im städtebaulichen Konzept betrachtete Bereich umfasst 2,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: *Gerhard-Altenbourg-Straße* (Nordseite) / *Bei der Brüderkirche* (Nordseite)
- Osten: *Marktplatz* mit westlichen Ausläufer / *Klostergasse* (Ostseite) / *Topfmarkt* / *Spiegelgasse* (Ostseite)
- Süden: *Schmöllnsche Straße* (Nordseite)
- Westen: *Johannisgraben* (Westseite) / *Platz Bei der Brüderkirche* (Westseite)





Luftbild der Altstadt mit Untersuchungsgebiet, 2006

Die im Süden tangierende *Schmöllnsche Straße* ist eine der Hauptverkehrsstraßen zur Innenstadt und bindet die Stadt an den überregionalen Verkehr an.

Die Topografie Altenburgs ist sehr bewegt. So steigt das Gelände vom *Marktplatz* (ca. 194 m über NN) und dem Quartier 8 ausgehend zur *Schmöllnschen Straße* (ca. 202 m über NN) hin stark an.



Topographie im Untersuchungsgebiet

### 2.1.2. Qualitativ

Die Quartiere 8 und 15 zeichnen sich durch ihre zentrale Lage im Stadtgefüge Altenburgs aus. Die unmittelbare Nähe zum *Marktplatz* und den zentralen Versorgungseinrichtungen der Innenstadt machen das Untersuchungsgebiet als Wohnstandort attraktiv. Gleichzeitig könnten ergänzende Funktionen zur Versorgung der Innenstadt beitragen. Momentan werden die vorhandenen Brachflächen im Norden des Quartiers 15 teilweise zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt. Das Quartier 8 liegt derzeit vollkommenen brach.

Die bestehende Bebauung im Untersuchungsgebiet und im direkten Umfeld dient bzw. diente überwiegend dem Wohnen. Funktionsunterlagerungen mit innenstadttypischen, allerdings zum Teil leerstehenden Ladengeschäften im Erdgeschoss befinden sich in unmittelbarer Nähe zum *Marktplatz* und *Topfmarkt* sowie entlang der *Schmöllnschen Straße*. Teilleerstand, Brachflächen und Gebäude in schlechterem Zustand befinden sich in der *Schmöllnschen Straße*.

Der zu untersuchende Bereich ist überwiegend durch 3- bis 4-geschossige Bebauung geprägt. Markante Einzelgebäude im Gebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung, wie die *Brüderkirche*, das *Ernestinum* oder das *Josephinum* sowie die erhaltenen Abschnitte der historischen Stadtmauer prägen das Erscheinungsbild.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Denkmalensemble „Kernstadt Altenburg mit Vorstädten“ sowie im Bodendenkmalbereich „Siedlungsgebiet mit Topf- und Kornmarkt“.

### 2.1.3. Historisch

Die beiden Quartiere gehören als Bestandteil der Kernstadt mit *Johannesvorstadt* und *Schmöllnscher Vorstadt* zu den ältesten Siedlungsbereichen der Stadt. Obwohl das Untersuchungsgebiet verschiedene Überformungen erfuhr, sind die historischen Stadtstrukturen vor allem im Gefüge der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze deutlich ablesbar.



Stadtkarte nach Sprenger, 1886

Räumlich und qualitativ nimmt die Struktur des Viertels einen bedeutsamen Platz im Gefüge der Altstadt ein. Dabei sind in den beiden Quartieren und in den unmittelbar angrenzenden Quartieren einzelne erhaltenswerte Gebäude von identifikationsstiftender Bedeutung über das Untersuchungsgebiet hinaus. Die ehemalige Stadtbefestigung mit Stadtmauer und Graben verlief östlich des heutigen *Johannisgrabens*.

Eine umfangreiche Betrachtung der historischen Entwicklung erfolgte bereits im „Rahmenplan Öffentlichen Raum (Innenstadt Altenburg)“ (02/2004) sowie in der „Städtebaulichen Studie – Quartier am Markt / Bei der Brüdertkirche / Klostersgasse / Spiegelgasse / G.-Altenbourg-Straße“ (07/2009) durch die Architektengemeinschaft Hugk + Sellengk, Weimar.

### **Tiefkeller und Höhler**

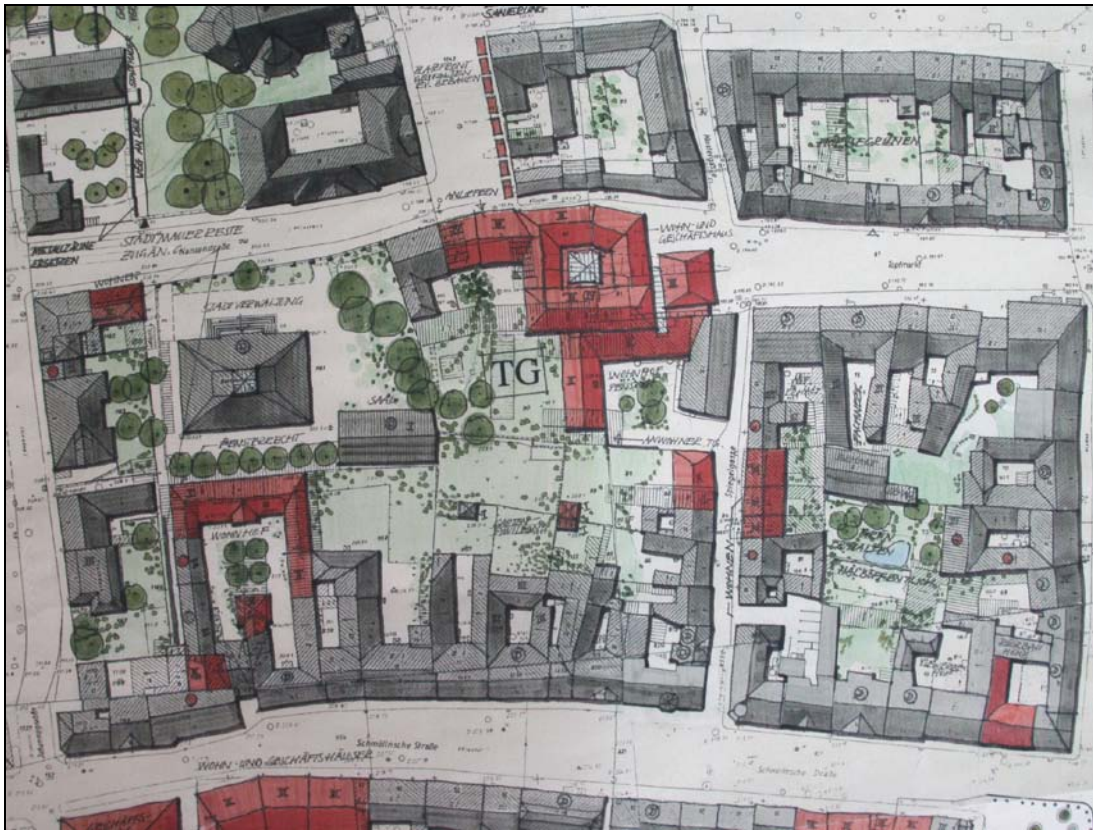
Ein unterirdisches System aus miteinander verbundenen historischen Hauskellern, Tiefkellern und Höhlern erstreckt sich in unterschiedlichen Tiefen über das gesamte Bearbeitungsgebiet. Dieses wurde 1894 und 1938 dokumentiert. Im Jahre 1991 erfolgte eine Aktualisierung der Dokumentationen mit einer Einteilung in Gefährdungsstufen. Dabei wurde festgestellt, dass die Anlagen z. T. erhebliche Schäden aufweisen. Die Keller und Höhler ragen meist über die Grundstücksgrenzen hinaus. Eine Nachnutzung ist nicht zwingend erforderlich, die unterirdischen Bauten können gegebenenfalls verfüllt werden.

Das Keller- und Höhlensystem ist bei Baumaßnahmen von Gebäuden, baulichen Anlagen sowie Straßenbauvorhaben zu berücksichtigen, da neben Funden mit Problemen beim Baugrund bzw. der Standsicherheit zu rechnen ist.

## **2.2. Übergeordnete räumliche Planungen**

### **2.2.1. Städtebaulicher Rahmenplan**

Der städtebauliche „Rahmenplan Altenburg“ von Riedel-Greiner-Murzik, Markkleeberg, wurde mehrfach fortgeschrieben. In den Entwürfen von 1993, 1995 und 1999 werden unterschiedliche Sanierungsziele für die Quartiere 8 und 15 formuliert. Im 5. Entwurf (1995) bleibt der historische Stadtgrundriss erhalten, die historischen Raumkanten zur *Klostersgasse* und zum *Topfmarkt* werden wiederhergestellt. Der 6. Entwurf (1999) schlägt hingegen die Errichtung einer großflächigen Tiefgarage im Quartier 8 sowie im Nordosten des Quartiers 15 vor. Damit geht eine komplette Überformung des historischen Stadtgrundrisses mit neuem Verlauf der *Klostersgasse* und der daran angrenzenden Raumkanten einher. Dies verändert auch die Westseite des *Topfmarktes*.



Ausschnitt Rahmenplan Altenburg, 5. Entwurf, April 1995 (ohne Maßstab)



Ausschnitt Rahmenplan Altenburg, 6. Entwurf, August 1999 (ohne Maßstab)

### 2.2.2. Leitbild der Stadt Altenburg

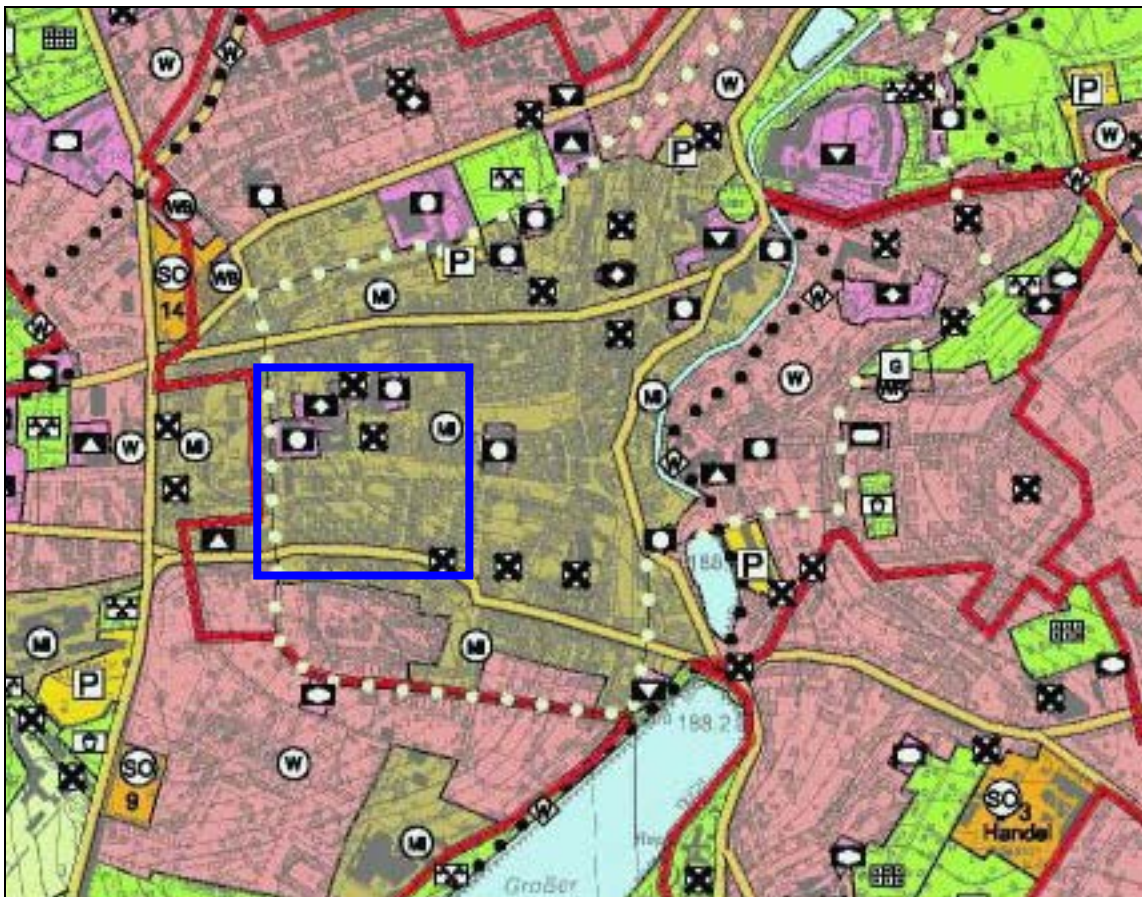
Der Slogan „Stadt mit Geschichte. Stadt mit Zukunft. Altenburg reizt!“ wirbt für die Stadt.

„Altenburg soll eine mittelständisch strukturierte Stadt mit hoher Wohn- und Lebenskultur und den Schwerpunkten Kultur, Geschichte, Architektur und Wohnen sein. Altenburg muss dafür infrastrukturell gut erschlossen und verkehrstechnisch angebunden sein sowie durch eine wertheorientierte Bürgerschaft gestaltet werden.“ (Zitat aus dem Vorwort, Hrsg.: Stadtverwaltung Altenburg, Arbeitsgruppe Leitbild, 08/2008)

Im Leitbild werden die Leitsätze der zukünftigen Entwicklung der Stadt Altenburg benannt und erläutert:

- Altenburg soll sich als gut versorgter Wohnstandort weiterentwickeln
- Altenburg soll mit seinen Pfunden Architektur, Geschichte und Kultur wuchern
- Altenburg soll ein guter Bildungsstandort bleiben
- Altenburg soll auch weiterhin eine zentrale wirtschaftliche Bedeutung und impulsgebende Funktion für das Umland haben
- Altenburg soll sich durch eine engagierte Einwohnerschaft auszeichnen
- Altenburg soll die Nische zwischen Großstadt und ländlichem Raum besetzen
- Altenburg soll sich als gastfreundliche Stadt präsentieren

### 2.2.3. Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Altenburg

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Altenburg ist seit Mai 2006 rechtskräftig. Darin wird eine gemischte Nutzung für das gesamte Erfassungsgebiet festgesetzt. Die *Schmöllnsche Straße* ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Die ehemalige „KFZ-Werkstatt Altenburg“ befand sich auf dem Grundstück „Bei der Brüderkirche 8“ und wird im FNP als Altlastenverdachtsfläche (Kennziffer: 03176) benannt.

An das Untersuchungsgebiet grenzen Flächen für eine gemischte Nutzung an. Darin sind auch Flächen für Gebäude und Einrichtungen mit dem Zweck „Öffentliche Verwaltung“ bzw. „Kirche“ enthalten.

#### **2.2.4. Stadtentwicklungskonzept**

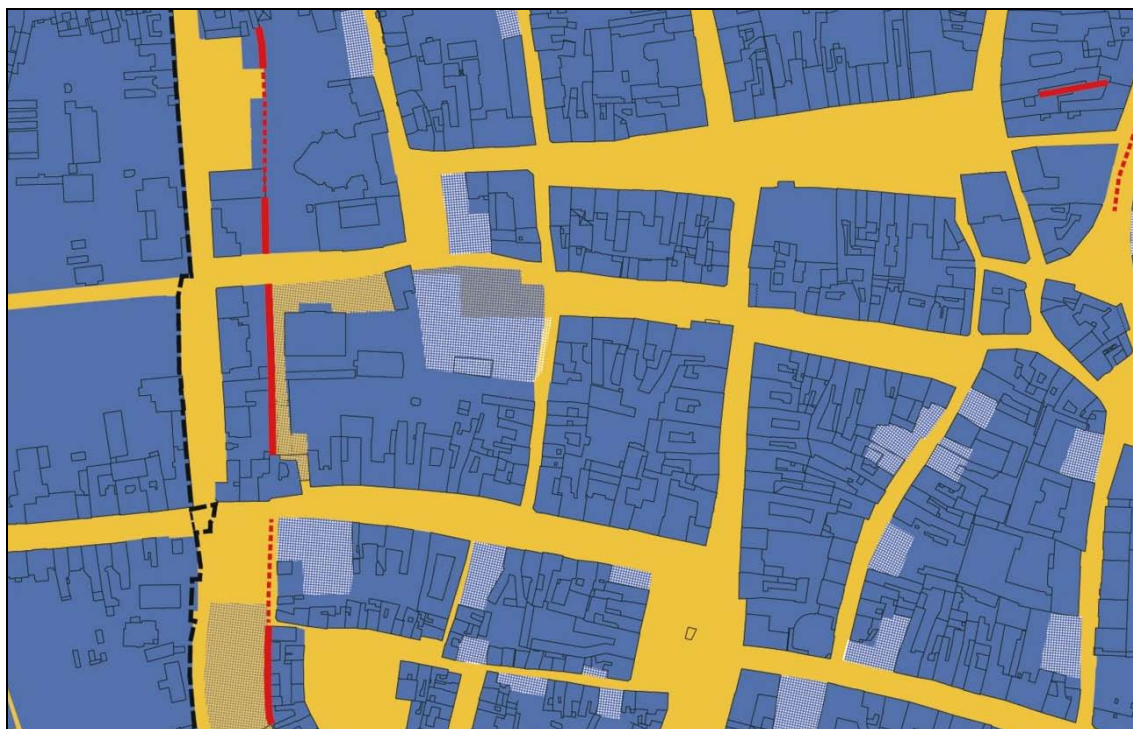
Das im Jahr 2003 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSek) Wohnen der Stadt Altenburg wurde durch die Arbeitsgemeinschaft Grunwald & Partner/Bürogemeinschaft Gauly & Heck, Leipzig, im Jahr 2009 fortgeschrieben. Mit dem „InSEK Wohnen Altenburg 2020“ werden die Ziele eines nachhaltigen Stadtumbauprozesses bis 2020 vorgegeben. Gleichzeitig werden die sich verändernden Rahmenbedingungen im Hinblick auf Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie die soziale, wirtschaftliche, demografische Situation im Zeitraum 2000 bis 2007 analysiert und für den Zeitraum bis 2020 prognostiziert. Die Gesamtbevölkerung Altenburgs ging von Ende 2000 (41.290 Einwohner) bis Ende 2007 (36.472 Einwohner) um rund 11,7 % zurück. Laut Prognose im InSEK Wohnen werden im Jahr 2020 noch rund 29.200 Einwohner in Altenburg leben. Die Prognose für das Zentrum Altenburgs fällt positiver aus, hier wird von einem Anstieg der Einwohnerzahl um 3 % ausgegangen.

Trotz Einwohnerverlust für die Gesamtstadt und einem angestrebtem Rückbau von ca. 5.000 WE muss das Ziel der Stadtentwicklung lauten: „Stabilisierung - das Niveau halten!“. Durch „eine aktive Stadtentwicklungspolitik“ wird „angestrebt, die aus den Rückbaugebieten abwandernde Bevölkerung zielgerichtet in die Aufwertungsgebiete und hier vor allem in die Altstadt zu lenken.“ (Zitat InSEK, 2009).

Das Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt, in dem sich auch das Untersuchungsgebiet befindet, wird im Stadtumbau als Aufwertungsgebiet dargestellt. Für Altenburg ist die Stärkung der Innenstadt von großer Bedeutung.

#### **2.2.5. Rahmenplan öffentlicher Raum**

Von der Architektengemeinschaft Hugk + Sellengk aus Weimar wurde ein Konzept zum öffentlichen Raum für die Innenstadt Altenburgs 2004 erarbeitet. Darin enthalten sind Aussagen zur historischen Entwicklung Altenburgs sowie eine Bestandsanalyse und die Formulierung von Planungsansätzen zum öffentlichen Raum, insbesondere des Stadtbodens sowie zum Freiraum- und Verkehrssystem.



Hugk+Sellengk: Rahmenplan öffentlicher Raum, März 2004 - Öffentlicher Raum, Bewertung des Bestandes (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Den Zielkonzepten zur Materialverwendung und Gliederung sowie Materialfarben des Stadtbodens können Aussagen zur Gestaltung der öffentlichen Räume entnommen werden. Darüber hinaus werden Gestaltungsvorschläge zur Ausstattung des städtischen Raumes, wie Stadtbeleuchtung oder Stadtmobiliar (Bänke, Abfall- und Pflanzbehälterbehälter,...) formuliert. Für Teilbereiche der Innenstadt werden in sogenannten „Raumbildern“ detaillierte Gestaltungskonzepte in Varianten vorgestellt, so z.B. für den Bereich *Gerhard-Altenbourg-Straße* (ehemals *Nansenstraße*)/*Alexandraplatz/Johannisgraben*.

### 2.2.6. Vorhandene Satzungen

Zur Wahrung der für Altenburg charakteristischen baulichen und räumlichen Strukturen und der Wahrung der historischen Altstadt, hat die Stadt in den vergangenen Jahren eine Reihe von Satzungen beschlossen, die hier lediglich erwähnt werden sollen:

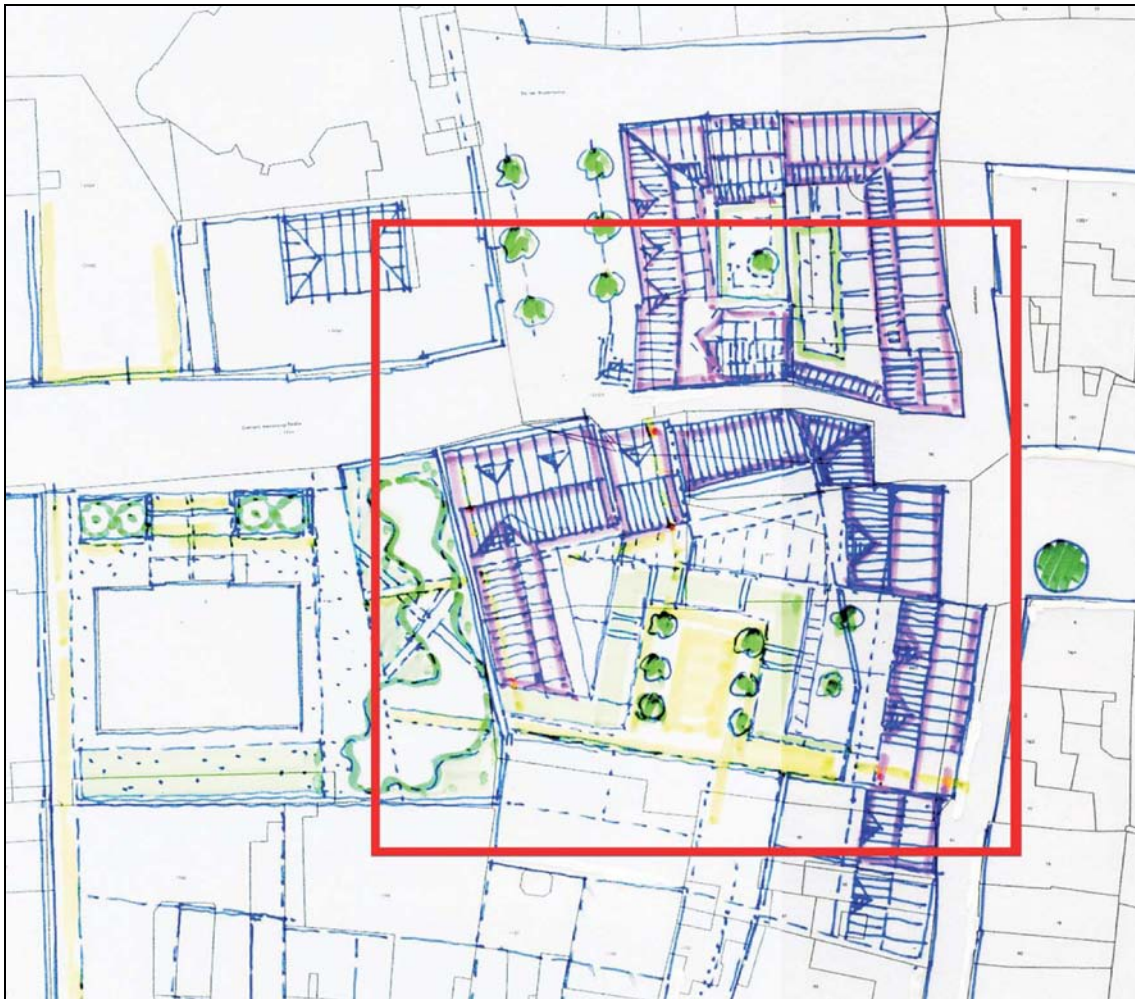
- Sanierungssatzung zum Sanierungsgebietes „Altstadt Altenburg“
- Erhaltungssatzung „Innenstadt“
- Gestaltungssatzung für die Altstadt von Altenburg
- Satzung zur Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten in der Stadt Altenburg - Werbesatzung Teil 1 -

## 2.3. Teilräumliche Planungen

### 2.3.1. Städtebauliche Studie - Quartier am Markt

Die durch die Architektengemeinschaft Hugk+Sellengk, Weimar 2009 erarbeitete Studie zum Quartier am Markt (Bei der Brüderkirche / Klostergasse / Spiegelgasse / Gerhard-Altenbourg-Straße) sollte zur Klärung wesentlicher stadtgestalterischer Probleme und Erschließungsvoraussetzungen im Umgriff des "Quartiers am Markt" einschließlich Spiegelgasse beitragen. Hintergrund war die geplante Wiederbelebung dieses brach gefallenen Innenstadtquartiers durch eine Neubebauung mit einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, Parkgaragen für den Zentrums- und Anliegerbedarf sowie Wohnbebauung. Auf der Grundlage der Analyse der städtebaulichen Grundrissebenen in ihrer historischen Entwicklung erfolgte die Erarbeitung von städtebaulichen Ansätzen für die Wiederbebauung des Quartiers. Mit der Einordnung und Bewertung der von der SWG-Altenburg beabsichtigten Neubebauung sollten im frühen Entwurfsstadium mögliche Konflikte bzw. Beeinträchtigungen frühzeitig erkannt und behoben werden.

In der Studie werden Prinzipien der Raumbildung des öffentlichen Raumes sowie die Abwicklungen der Straßenansichten analysiert und Aussagen zu Zielen der Raumbildung und der notwendigen Verkehrser-schließung formuliert.



Hugk+Sellengk: Städtebauliche Studie, 2009 (Ausschnitt, ohne Maßstab)



### 2.3.2. Objektplanung „Areal am Markt“ (Quartier 8)

Der Entwurf „Areal am Markt“ des Planungsbüros Kottusch Architekten, Zwickau, sieht eine geschlossene Neubebauung des Blockrandes innerhalb der historischen Flurstücksgrenzen vor. Durch die Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH (SWG) sind hier ein Lebensmittelmarkt und Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss und 35 Wohnungen in den Obergeschossen sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit je 18 Stellplätzen pro Ebene geplant.

Der Entwurf zur Neubebauung des Quartier 8 wurde und wird in der Öffentlichkeit sehr kontrovers diskutiert. So sah die erste Variante eine Erweiterung des Quartiers um 15m nach Süden und damit eine radikale Veränderung der Stadtstruktur vor. Diese starke Überformung konnte mittels Stadtratsbeschluss verhindert und eine Festlegung auf die historischen Grenzen erzielt werden. Umstritten ist die Notwendigkeit der Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage, die einen starken Eingriff in das Gelände und insbesondere eine einheitliche Geschosshöhe des Erdgeschosses zur Folge hat. Weiterer Kritikpunkt ist der komplette Abbruch der historischen Bausubstanz, insbesondere des denkmalgeschützten Barockhauses *Bei der Brüderkirche 9* sowie des Eckgebäudes *Klostergasse 5*.

Dem Beschluss des Stadtrates vom 19. November 2009 folgend wurde zur Umsetzung der geplanten Bebauung der vorhabenbezogene Bebauungsplan: Stadt Altenburg „Areal am Markt“ aufgestellt und am 26.05.11 als Satzung beschlossen.



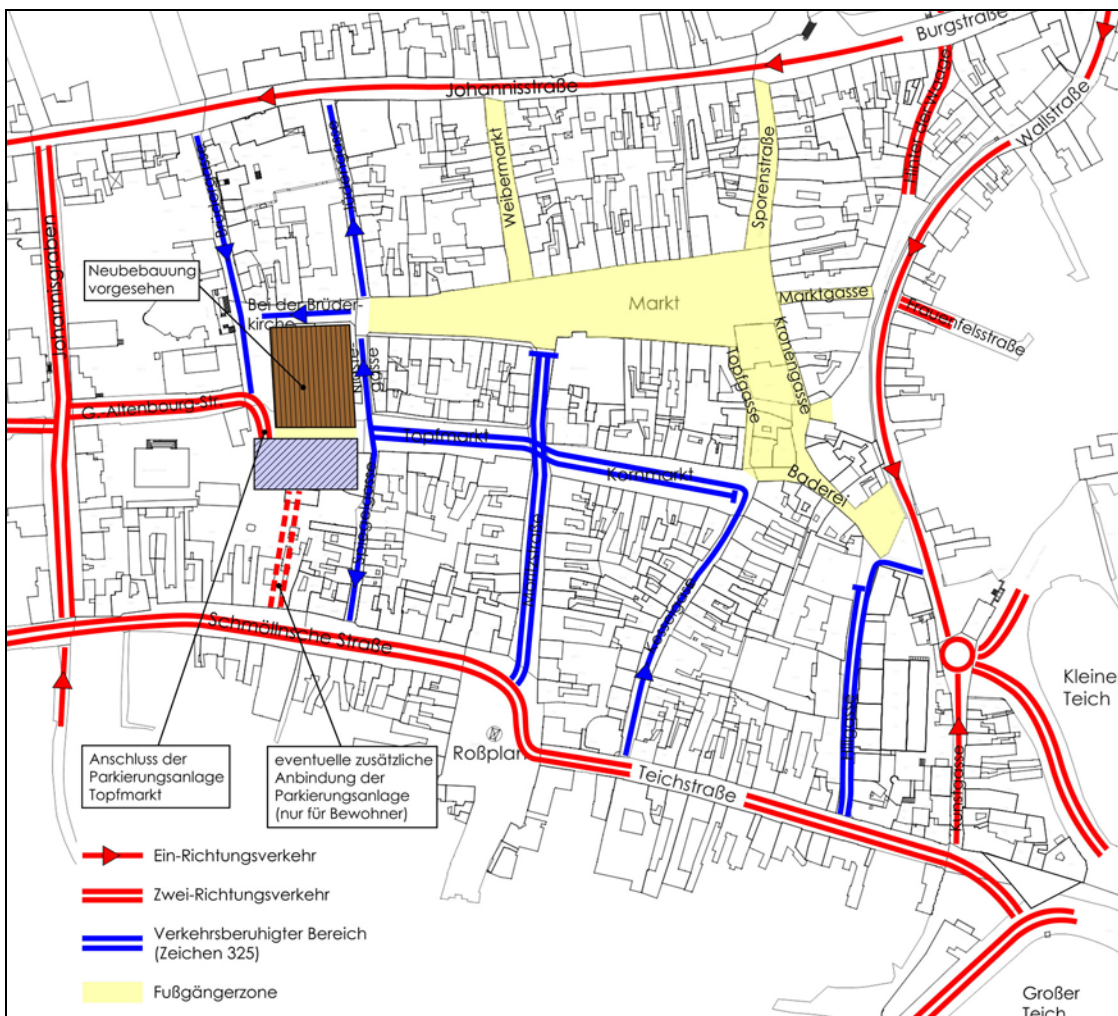
Kottusch Architekten, Zwickau: Areal am Markt, Ansicht Platz an der Brüderkirche, Bearbeitungsstand: 23.09.2010 (ohne Maßstab)

Aus städtebaulich-räumlicher Sicht ist eine Wiederbebauung des Quartier 8 in seinen historischen Grenzen grundsätzlich positiv. Die Frage des Erhalts vorhandener Gebäude insbesondere des Baudenkmals ist, unbenommen der hier zu berücksichtigenden Ziele städtebaulichen Denkmalschutzes, Gegenstand der Objektplanung bzw. der Bauleitplanung. Die Möglichkeiten der direkten Einflussnahme auf die Objektplanung mittels informeller städtebaulicher Planung sind, verglichen mit der vorliegenden Bauleitplanung, sehr begrenzt. Dem Gebot städtebaulichen Denkmalschutzes sowie authentischer Stadtentwicklung folgend, ist der Erhalt vorhandener Gebäude gegenüber dem Ersatzneubau bzw. der Kopie selbstverständlich vorzuziehen. Im konkreten Fall haben sich Bauherr und Architekt auf Grund interner Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Abbruch entschieden.

Im Ergebnis des Quartierskonzepts ergeben sich folgende Empfehlungen für die weitere Objektplanung für das „Areal am Markt“:

- Die zukünftige Breite der Neuen Klostergasse beträgt max. 6,10 m (lichtes Straßenraumprofil, von Hauskante zu Hauskante!), ausgenommen davon ist der Bereich der Einfahrt Tiefgarage zu Quartier 8 - hier sind bis max. 6,50 m zulässig.
- Alle für die vorschriftgemäße Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten notwendigen Flächen sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen. Eine Inanspruchnahme von Flächen im öffentlichen Raum zur Lösung der höhenmäßig schwierigen Anbindung ist auszuschließen!
- Die Traufhöhen der Neubebauung sollen sich am historischen Vorbild orientieren und dieses nicht überschreiten. (Verweis auf die Städtebauliche Studie „Quartier am Markt“ von Hugk+Sellengk 07/2009).

### 2.3.3. Machbarkeitsstudie Parkieranlage Topfmarkt



Machbarkeitsstudie Plan 6: Zukünftige Verkehrsführung / Erschließung der Parkieranlage (ohne Maßstab)

Das Planungsbüro von Mörner + Jünger, Suhl untersuchte 2009 in einer Machbarkeitsstudie die Option, an der Westseite des *Topfmarktes* (Nordosten des Quartiers 15) eine größere Parkieranlage für die Innenstadt zu errichten. Für das Quartier 8 wurde die zu diesem Zeitpunkt noch nach Süden hin erweiterte Neubebauung angenommen. Um die Straßen- und Platzräume im Zentrum vom Verkehr zu beruhigen, diese altstadtgerecht zu gestalten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, beabsichtigt die Stadt langfristig Stellplätze aus dem öffentlichen Freiraum zu verlagern. Dies betrifft insbesondere die ca. 110 Stellplätze auf dem *Markt, Kornmarkt, Tuchmarkt, Bei der Brüderkirche* und in der *Brüdergasse*.

Mit der neu zu errichtenden Anlage sollen neben dem Ersatzangebot für die auf dem *Markt* und vor der *Brüderkirche* entfallenden Stellplätze auch der Mehrbedarf durch eine mögliche Neubebauung des Quartiers 8 abgedeckt werden. Dabei waren die momentan auf den Flächen befindlichen Stellplätze sowie ein eventuelles Stellplatzdefizit in der Innenstadt zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Status quo in Bezug auf den fließenden und den ruhenden Verkehr im Stadtzentrum Altenburgs betrachtet.

Im Ergebnis der Studie wird für den untersuchten Standort eine Parkieranlage mit 180 bis 200 Stellplätzen vorgeschlagen. Die Erschließung kann anhand von Änderungen in der Regelung vom *Johannisgraben* sowie über eine weitere Anschlussmöglichkeit an die *Schmöllnsche Straße* erfolgen.

#### **2.3.4. Einzelhandelskonzept**

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Altenburg, erarbeitet von BBE Handelsberatung GmbH Erfurt (März 2010), verfügt die Stadt über konkrete Entwicklungsziele in den gekennzeichneten Zentralen Versorgungsbereichen. Demnach liegen folgende Flächen des Untersuchungsgebiets im Innenstadtzentrum (A-Zentrum):

- Quartier 8 komplett
- Quartier 15: die Teilfläche zur *Klostergasse* und zum *Topfmarkt*

Das im Einzelhandelskonzept definierte Entwicklungsziel für diese Bereiche besteht in der Sicherung und dem Ausbau der bestehenden Versorgungsfunktion sowie in der weiteren Ausweisung von Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten.

#### **2.4. Methode der Bestandserfassung**

Vor Ort wurden alle zugänglichen Grundstücke und innenliegenden Straßenbereiche auf der Basis der Katasterkarten der Stadt Altenburg und ergänzend anhand von Erfassungsbögen aufgenommen. Dabei wurden Aspekte der aufgehenden Bebauung von außen erfasst. Ebenso wurden Art und Zustand der Freiflächen sowie die verkehrliche Erschließung einschließlich der Situation des ruhenden Verkehrs aufgenommen. Die erfassten Daten werden in den nachfolgenden Bestandsplänen dargestellt und erläutert. Die Bestandspläne stellen eine Momentaufnahme des Zeitpunktes der Erfassung mit Stichtag: 03.06.2010 dar. Einige relevante Änderungen wurden im Anschluss an die im Oktober und November 2010 geführten Eigentümergespräche ergänzt.

## 2.5. Lageplan (Bebauung und Freiflächen)



	Geneigte Dächer		Zufahrten / Zugänge
	Flachdächer		Vollgeschosse
	Dachterrassen		Stellplätze
	private und halböffentliche Grünflächen		Topographie (Böschung/ Höhenlinie 0,5m)
	private und halböffentliche befestigte/sonstige Flächen		Höhenpunkte
	raumbildender Baumbestand		Grenze Bearbeitungsgebiet
	Mauer		Flurstück mit Flurstücksnummer
	Zaun		

## 2.6. Eigentum

Diese Karte stellt die Art des Eigentums der einzelnen Grundstücke im Untersuchungsgebiet dar.

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Stadt Altenburg Eigentümerin der Brachflächen im Nordosten des Quartiers 15 sowie des Josephinums (Flurstück 1161) und der *Schmöllnschen Straße 17* (Flurstück 1170). Die Flurstücke im Quartier 8 (93, 94, 95, 1244 und 1245) befinden sich vollständig im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWG. Alle weiteren Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden z.T. von den Eigentümern selbst genutzt. Es gibt nur wenige Eigentümergemeinschaften.




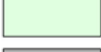






## 2.7. Denkmalschutz

Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Denkmalensembles „Kernstadt Altenburg mit Vorstädten“ (gemäß § 2 Abs. 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz [ThürDSchG]). Außerdem sind das gesamte Quartier 8 und der östliche Bereich des Quartiers 15 Bestandteil des Bodendenkmals „Siedlungsgebiet Topf- und Kornmarkt“. (siehe auch 2.1)

Neben den ausgewiesenen Einzeldenkmalen (siehe nachfolgende Dokumentation) sind weitere Gebäude und Strukturen, das Verhältnis von Straßenraum und Gebäudedimension sowie die Bau- und Raumfluchten im Quartier von wesentlicher Bedeutung für das Denkmalensemble, auch ohne Einzeldenkmalstatus.



	Denkmalensemble: „Kernstadt Altenburg mit Vorstädten“		Bodendenkmalbereich (Auflistung lt. Untere Denkmalschutzbehörde): „Siedlungsgebiet mit Topf- und Kornmarkt“
	Einzeldenkmal (Auflistung lt. Untere Denkmalschutzbehörde)		Bodendenkmalbereich (Auflistung lt. Untere Denkmalschutzbehörde): „Nikolaikirchhof“
	Einzeldenkmal: Fragmente der historischen Stadtmauer		Grenze Bearbeitungsgebiet
	ehemalige / historische Nutzung		Flurstück mit Flurstücksnummer

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich folgende ausgewiesene Einzeldenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG):



*Quartier 8:*

**Bei der Brüderkirche 9**

Barock-Wohnhaus

Entstehungszeit: Anfang 18. Jahrhundert



*Quartier 15:*

**Stadtmauer**

in ihrem nachgewiesenen Verlauf und erhaltenen Bestand



**Gerhard-Altenbourg-Straße 3, ehem. Josephinum**

Ehemaliges Schulgebäude

(Turnhalle, Schulhof und Einfriedung standen ebenfalls unter Denkmalschutz, sind aber nicht mehr erhalten)

Baujahr: 1841 (Historismus)

Architekt: Aemilius Schmidt



**Schmöllnsche Straße**

**14a (Stadthof) und**

**14b (Torhaus)**

Entstehungszeit: 17. Jh.  
(Überformungen bis ins 20. Jh.)

In einer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde (01.12.2010) werden die beiden im ausgehenden 19. Jahrhundert errichteten Eckgebäude *Schmöllnsche Straße 17* (Ecke *Johannisgraben*) und *Johannisgraben 3a* (Ecke *Gerhard-Altenbourg-Straße*) als Bebauungen von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung hinsichtlich historischer Stadtstruktur, der Stadtentwicklung und ihrer stadtbildprägenden Wirkung eingestuft. Beide Gebäude sind allerdings bisher nicht in die Liste der Einzeldenkmale aufgenommen.

Auf Grund der Lage der Quartiere im Gebiet der historischen Altstadt befinden sich natürlich zahlreiche weitere Denkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft, wovon insbesondere die Brüderkirche und das ehemalige Schulgebäude (Ernestinum) das städtebauliche Ensemble dominieren:



*Quartier 1:*

**Bei der Brüderkirche 5 - Brüderkirche**

einschl. Kirchhofmauer mit Grabsteinen und Epitaphien

Baujahr: 1905

Epoche: Historismus, Jugendstil



**Bei der Brüderkirche 6 - ehem. Ernestinum**

Ehemalige Stadtschule

Baujahr: 1729

Epoche: Barock

Architekt: Johann Georg Hellbrunn

**Johannisgraben 4**

Hauptgebäude und Turnhalle

Weitere Einzeldenkmale befinden sich im Planausschnitt (vgl. Plan Nr.02 in der Anlage:

- |  |   |
|--|---|
| <i>Quartier 2:</i>                       | <b>Bei der Brüderkirche 1, 2 und 4</b>                              |
| <i>Quartier 3:</i>                       | <b>Markt 33</b>   |
| <i>Quartier 9:</i>                       | <b>Markt 34</b>   |
| <i>Quartier 16:</i>                      | <b>Topfmarkt 9</b>  |
|  | <b>Moritzstraße 4, 5, 6, 8 und 9</b>                                |
|  | <b>Schmöllnsche Straße 5</b>  |
| <i>Quartier 21:</i>                      | <b>Schmöllnsche Straße 27</b>                                       |
| <i>außerhalb des Sanierungsgebietes:</i> | <b>Johannisgraben 12 - ehemalige Freimaurerloge</b>                 |
|  | Logenhaus mit Nebengebäuden (Kegelbahn, Halle) und Gartengrundstück |



## 2.8. Bauzustand

Der bauliche Zustand der Gebäude wurde in fünf Kategorien unterteilt. Die Erfassung des dargestellten Bauzustandes resultiert aus einer augenscheinlichen Erfassung von außen, in Einzelfällen durch Befragung der Eigentümer. Gebäude, die nicht erfasst werden konnten sind grau dargestellt.



Erläuterung der Kategorien und Verteilung im Gebiet:

Bauzustand	Anmerkung	Anteil*
sehr gut	Neubau oder Sanierung, langfristig Instandhaltung	10%
gut	Instandhaltung, leichte Instandhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Anstrich	32%
mangelhaft	größere Instandsetzungsmaßnahmen und Reparaturen notwendig	2%
schlecht	umfassende Sanierung, ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich	47%
sehr schlecht / ruinös	umfassende Sanierung mit erheblichem technischen und finanziellen Aufwand, kurzfristige Maßnahmen zur Bauwerksicherung und der Gefahrenabwehr	9%

\* bezogen auf die Gesamtgrundfläche aller Gebäude im Bearbeitungsgebiet













Demnach befinden sich ca. 40 Prozent aller Gebäude im Bearbeitungsgebiet in einem guten und sehr guten Zustand. Allerdings ist der Bauzustand von fast der Hälfte aller Gebäude als schlecht einzustufen, d.h. umfassende Sanierungsmaßnahmen sind zur Bestandserhaltung notwendig.

Als wichtige Nebeninformation ist im Plan der (Teil-) Leerstand gekennzeichnet, da er in Verbindung mit dem Bauzustand häufig ein Indiz für den weiteren Verfall darstellt. Nahezu alle Gebäude in schlechtem und sehr schlechtem Bauzustand sind von Leerstand betroffen, aber auch in einigen der bereits sanierten Gebäude entlang der *Schmöllnschen Straße* ist Teilleerstand zu finden.

## 2.9. Nutzungen Erdgeschoss und Obergeschosse

In diesen beiden Karten wurden die erfassten Gebäude hinsichtlich ihrer Nutzung unterschieden und getrennt nach Erd- und Obergeschossen dargestellt. Daneben sind auch der (Teil-) Leerstand sowie die ehemalige Nutzung leer stehender Gebäudeteile ablesbar. Grundstücke vollständig leer stehender Gebäude sowie unbebaute Grundstücke sind als Brachen gekennzeichnet.



	Handwerk, Dienstleistung, Freie Berufe / Leerstand		Nutzung unbekannt
	Gemeinbedarf, Kirche / Leerstand		Brache / unbaut
	Handel / Leerstand		Vollgeschosse
	Gastronomie, Beherbergung / Leerstand		Zufahrten / Zugänge
	Wohnen / Leerstand		Grenze Bearbeitungsgebiet
	Lager, Funktionsfläche, Garage / Leerstand		Flurstück mit Flurstücksnummer

Das direkt an den *Markt* grenzende Quartier 8 ist heute vollständig von Leerstand betroffen. Die Gebäude im westlichen Bereich – die ehemals die Raumkante zum *Platz bei der Brüderkirche* bildeten – sind allesamt abgebrochen. Die Grundstücke entlang der *Straße Bei der Brüderkirche* und in der *Klostergasse* stehen im engen funktionalen Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden *Markt*. So sind die Gebäude *Klostergasse 5* und *Bei der Brüderkirche 9* ehemalige Geschäftshäuser, deren Erdgeschosszonen einst dem Handel dienten, die Obergeschosse waren dem Wohnen vorbehalten.



Im Quartier 15 werden die Erdgeschosszonen der Gebäude entlang der *Schmöllnschen Straße* entsprechend ihrer Lage an einer wichtigen Erschließungsstraße nahezu ausschließlich für Handwerk, Dienstleistung und Handel (Friseur, Reisebüro, Arbeitsvermittlung, Kurier, Computerladen) genutzt. Eine kleinere gastronomische Einrichtung ist in der *Schmöllnschen Straße 8* vorhanden. Allerdings gibt es auch hier teilweise Leerstand. Die Gebäude *Schmöllnsche Straße 10, 15* und *17* stehen komplett leer.

Die *Spiegelgasse* ist eine reine Wohngasse, entsprechend ist die Nutzung der wenigen verbliebenen Gebäude.

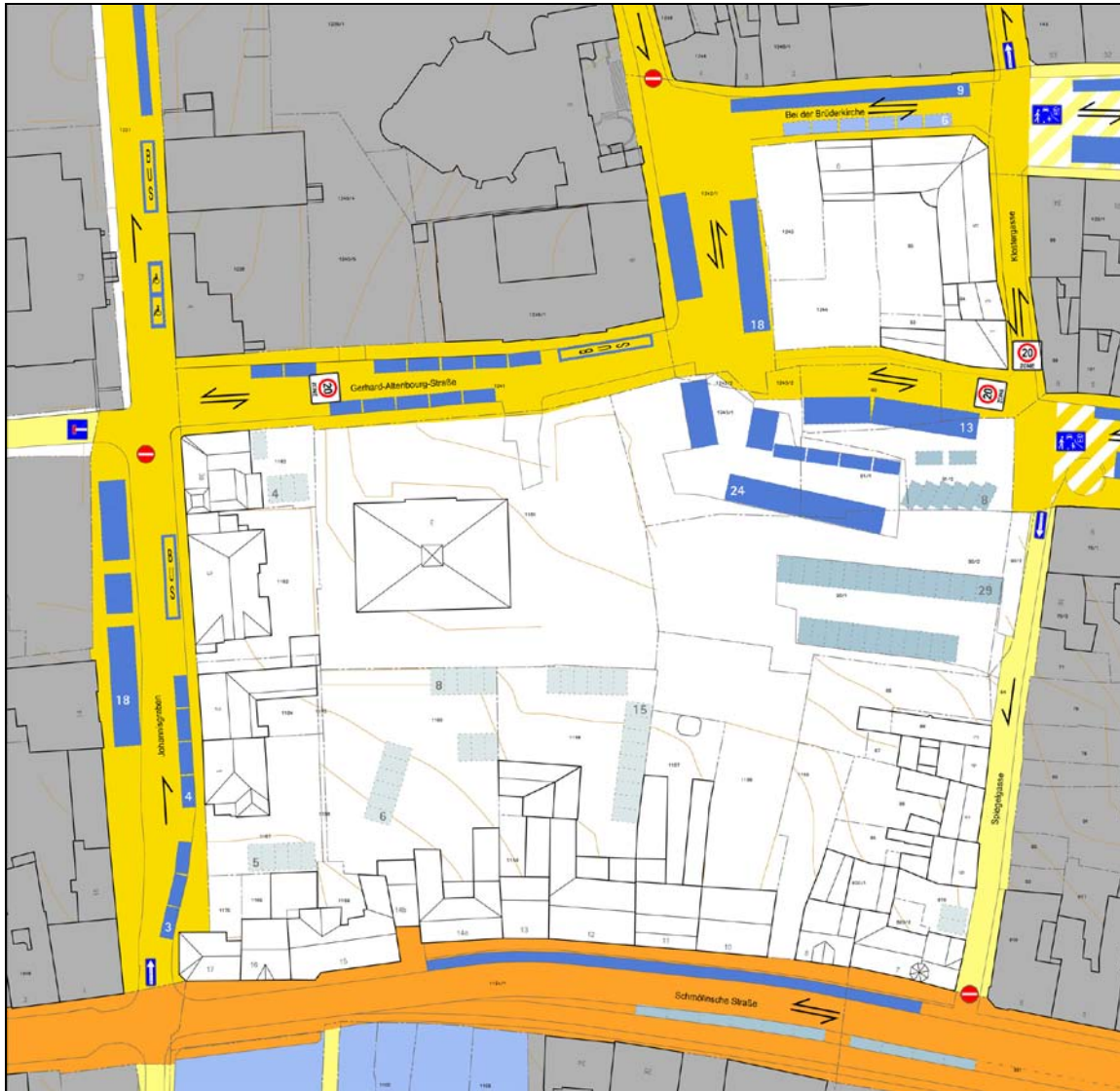
Die Gebäude im *Johannisgraben* werden hingegen sehr unterschiedlich genutzt. Im Gebäude *Johannisgraben 1* befindet sich im Erdgeschoss eine Physiotherapie, die Obergeschosse dienen der Wohnnutzung. *Johannisgraben 2* dient vollständig Wohnzwecken. Das Gebäude *Johannisgraben 3* beherbergte einst eine HNO-Klinik und steht heute komplett leer. Das Gebäude *Johannisgraben 3a*, welches sich im Besitz der Freikirchlichen Gemeinde Altenburg befindet, ist an die Jugendkunstschule vermietet und wird von dieser vollständig genutzt.












Das als Schule errichtete und genutzte Josephinum in der Gerhards-Altenbourg-Straße steht bereits seit ca. 20 Jahren leer.

Der Leerstand fällt im Gebiet sehr hoch aus. Insgesamt sind ca. ein Drittel aller Gebäude von Teilleerstand und ca. 40 Prozent von komplettem Leerstand betroffen. Hinzu kommen die Brachflächen im Untersuchungsgebiet, insbesondere die große zusammenhängende Fläche im Nordosten des Quartiers 15. Unter Berücksichtigung der Grundstücke vollständig leerstehender Gebäude liegen insgesamt nahezu 60 Prozent aller Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet brach (ohne Verkehrsflächen).

## 2.10. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

In der Betrachtung des fließenden Verkehrs wurden die Straßen entsprechend ihrer Erschließungsfunktion kategorisiert in Haupt-, Sammel- und Anliegerstraßen. Mit Ausnahme des *Johannisgraben* und der *Spiegelgasse* sind alle anliegenden Straßen in zwei Richtungen befahrbar. Das Umfeld des Quartiers 8 einschließlich der *Gerhard-Altenbourg-Straße* sind als Tempo 20-Zone, *Marktplatz* und *Topfmarkt* als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.



	Hauptsammelstraße		öffentlicher Stellplatz - Kurzzeitparken (Parkschein)
	Sammelstraße		öffentlicher Stellplatz - Kurzzeitparken (Parkschein) + Anwohner frei (Parkausweis)
	Anliegerstraße		öffentlicher Stellplatz ausschließlich für Anwohner
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		privater Stellplatz ausschließlich für Anwohner
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Zwei-Richtungs-Verkehr		Ein-Richtungs-Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird über die Spange der Hauptverkehrsstraßen *Johannesstraße* im Norden und die tangierende *Schmöllnsche Straße* im Süden sowie die *Alexander-Puschkin-Straße* im Westen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist gegeben.

Die vorhandenen ebenerdigen Stellplätze im Untersuchungsgebiet wurden erfasst und in vier Kategorien gegliedert (vgl. Legende Plan 06). Neben öffentlichen und privaten Stellplätzen für Anwohner sind im Untersuchungsgebiet öffentliche Kurzzeitparkplätze vorhanden. Insgesamt verfügt das Untersuchungsgebiet über ca. 180 öffentliche und private Stellplätze.





## Teil B - Analyse

## 3. Analyse

### 3.1. Potentiale

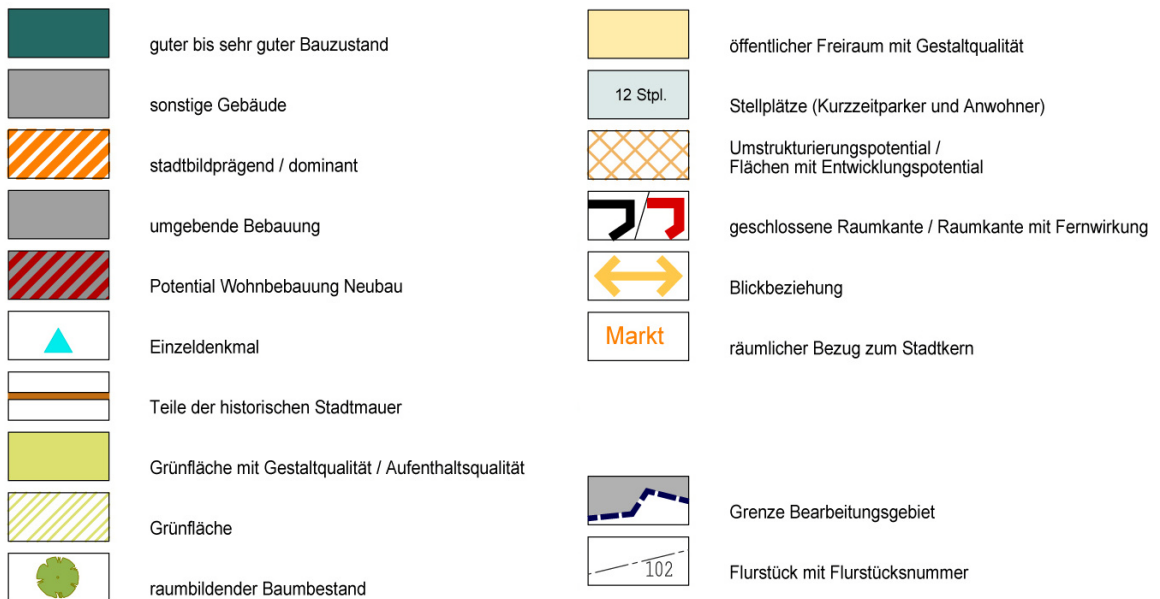
Das Untersuchungsgebiet verfügt über zahlreiche Potentiale. An erster Stelle ist dabei die herausragende Lage im Herzen der Altenburger Altstadt und somit im Bereich des Denkmalensembles „Kernstadt Altenburg mit Vorstädten“ zu nennen. Die vorhandenen historischen Bau- und Raumstrukturen mit ihren Straßen, Wegen und Plätzen sowie die Altstadt prägenden Gebäude und die erhaltenen Teile der historischen Stadtbefestigung stellen ein wesentliches Potential der Quartiere 8 und 15 dar, die es langfristig zu bewahren gilt. Innerhalb der geschlossenen Raumkanten sind diejenigen mit Fernwirkung besonders hervorzuheben. Die Achse vom Markt zur Brüderkirche ist gleichzeitig eine wichtige Blickachse im innerstädtischen Raumgefüge.

Allein die Lagegunst bietet zahlreiche Potentiale hinsichtlich hier anzusiedelnder Nutzungen zur Weiterentwicklung einer lebendigen Innenstadt. Charakteristisch für die Altstadtlage ist die hohe Dichte an Einzeldenkmalen im Gebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung, welche sich durch ihre hohe Gestaltqualität besonders aus dem Gesamtensemble herausheben.

In den vergangenen Jahren wurden Gebäude entlang der *Schmöllnschen Straße* und des *Johannisgrabens* saniert, so dass aktuell ca. 40 Prozent der vorhandenen Bausubstanz in gutem bis sehr gutem Zustand sind. Die gegenwärtig realisierte Neubebauung in der *Spiegelgasse* (Ostseite) stellt eine positive Entwicklung im direkt angrenzenden Quartier 16 dar.

Im Freiraum des Quartiers 15 sowie am Johannisgraben fallen die Baumbestände besonders positiv auf, wie die großen Platanen bzw. die Eiche im Umfeld des Josephinums. Diese prägen den öffentlichen Raum mit. Ein Teil der öffentlichen Verkehrsflächen, wie die *Schmöllnsche Straße*, wurde bereits saniert. Innerhalb der beiden Quartiere und deren Umfeld sind rund 180 Stellplätze vorhanden. Die erfassten Grünflächen mit Gestaltqualität befinden sich innerhalb der beiden Quartiere ausschließlich auf privaten Flächen. Ein zusätzliches Potential stellen die topografischen Gegebenheiten dar, insbesondere die Terrassierung des Quartiers 15.

Die großen Brachflächen in den Quartieren stellen einerseits primär einen Mangel dar, andererseits sind sie aber auch Entwicklungspotential.



### 3.2. Konflikte

Der hohe Anteil an leerstehenden Gebäuden und brachliegenden Grundstücken ist auffällig. Dadurch fehlt im Straßenraum vor allem im Bereich des Platzes *Bei der Brüderkirche*, der (neuen) *Klostergasse* zwischen den beiden Quartieren und im Bereich *Topfmarkt/Spiegelgasse* die räumliche Fassung. Durch den Verlust der westlichen Fassung des *Topfmarktes* entstand eine neue Blickbeziehung, die den *Topfmarkt* als Platz negativ prägt. Die zwischenzeitlich zum Parken hergerichteten Grundstücke im Nordosten des Quartiers 15 decken den Bedarf an Stellplätzen auch über das Untersuchungsgebiet hinaus. Aufgrund der baulichen Struktur und der engen *Kloster-* bzw. *Spiegelgasse* ist nicht auf allen Grundstücken das Abstellen des eigenen Pkws möglich.

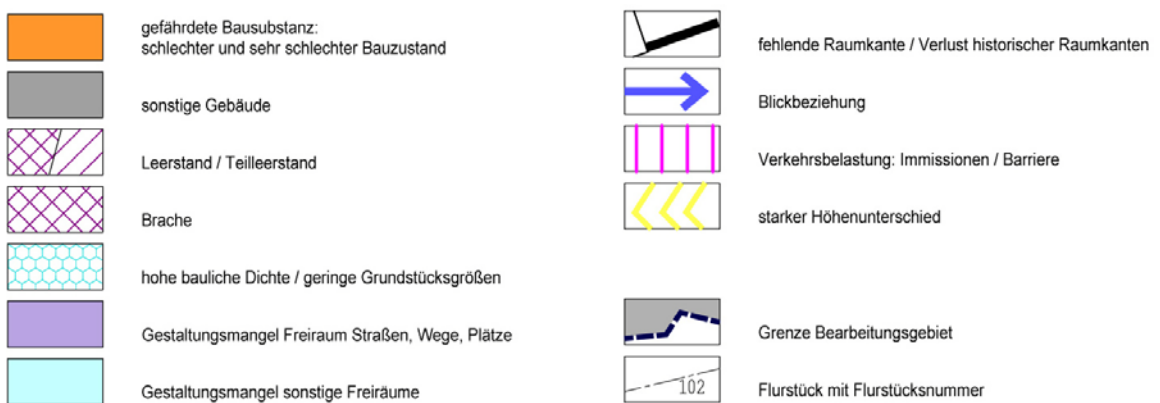
Mehr als die Hälfte der vorhandenen Gebäude musste als gefährdete Bausubstanz in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand bestimmt werden. Dies ist besonders bei den gebietsprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden bedauerlich. Die Erhaltung und gestalterische Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz bilden eine wesentliche Grundlage zur weiteren Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers. Die Sanierung der Bestandsgebäude ist anzustreben.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte, die für historische Altstädte typisch ist, entstehen auf einigen Grundstücken Nutzungskonflikte in Bezug auf eine ausreichende Belichtung der Gebäude und ein Defizit an Freiraumfläche. Ein Gestaltungsmangel bzw. Sanierungsbedarf ist sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Freiräumen festzustellen. Dabei beschränken sich die vorhandenen öffentlichen Freiflächen auf die notwendigen Flächen zur Verkehrserschließung. Das Defizit an Grünräumen muss, unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes, soweit wie möglich behoben werden.

Durch den starken Höhenunterschied im Verlauf der *Gerhard-Altenbourg-Straße* ergeben sich hier besondere gestalterische und funktionale Anforderungen für die zukünftige Gestaltung des öffentlichen Raumes in Verbindung mit dem Umfeld des *Josephinums*.

Die stark frequentierte *Schmöllnsche Straße* stellt eine Immissionsquelle dar und beeinträchtigt die Nutzung der angrenzenden Gebäude. Weitere Immissionsbelastungen ergeben sich durch die Stellplätze auf den Brachflächen, mit entsprechendem Parksuchverkehr und dem Standort des Glascontainers am *Johannisgraben*.

Die Aussagen zur Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück *Bei der Brüderkirche 8* wurde aus dem Flächennutzungsplan zur Kenntnis genommen. Inwieweit auf dem Grundstück der ehemalige „KFZ-Werkstatt *Altenbourg*“ tatsächlich eine Altlast vorhanden ist, welche Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden müssen bzw. welche Nachnutzungen möglich sind, bleibt im Detail zu klären.



### **3.3. Einzelgespräche Eigentümer**

Auf der Grundlage der Varianten A, B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> zum Entwicklungskonzept (Stand Oktober 2010) führte die Stadt Altenburg im Oktober/November 2010 Einzelgespräche mit den privaten Eigentümern folgender Grundstücke im Untersuchungsgebiet durch:

- *Johannisgraben 1, 3a*
- *Schmöllnsche Straße 9, 10, 11, 15, 16*
- *Spiegelgasse 4, 5, 6*

Die Hinweise der Eigentümer zur Bestandsanalyse wurden integriert. Die vorgestellten Konzeptvarianten wurden positiv bewertet. Die von den Eigentümern geäußerten Vorzüge und Anregungen flossen in die weitere Bearbeitung des Quartierskonzeptes ein.

### **3.4. Beteiligung: Prozess und Ergebnisse**

- Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde (November 2010)
- Beteiligung der Versorgungsträger
- Stadtverwaltungsinterne Beteiligung
- Erörterung der Planung vor Gremien der Stadt Altenburg
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (März/April 2011)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung am 22.03.2011, Offenlage März/April 2011)
- Abstimmung, Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit

### **3.5. Zieldiskussion**

#### **3.5.1. Entwicklungsziele Stadt**

Der Stadt Altenburg ist die Bedeutung der Quartiere 8 und 15 für die Gesamtstadt und das Denkmalensemble „Altstadt Altenburg“ bewusst. Unter der Maßgabe, die historischen Baustrukturen weitestgehend zu bewahren, soll das Quartier entwicklungsorientiert wiederbelebt werden. Dabei sind heutige Nutzungsansprüche an Gebäude und Freiflächen zu beachten. Dazu gehört u.a. die Lösung des ruhenden Verkehrs für Anwohner des Quartiers. Die momentan zum Parken genutzten Grundstücke sollen langfristig wieder einer überwiegend baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Revitalisierung des Quartiers 8 erfolgt mit der geplanten Neubebauung durch die SWG Altenburg.

Im Rahmen der Aufgabenstellung für das Quartierskonzept wurde durch die Stadt Altenburg für die Brachflächen im nordöstlichen Bereich des Quartiers 15 eine Untersuchung von Varianten vorgegeben.

#### **Variantenwünsche der Stadt Altenburg:**

##### **Variante A:**

- ebenerdige Stellplatzanlage mit aufgelockerter Begrünung
- Schaffung grüne Raumkante, um Straßenbereich städtebaulich zu fassen

**Variante B:**

- großflächige attraktive innerstädtische Parkanlage mit Funktionsflächen (Kinderspielplatz, Bänke, Gestaltungselemente) vom Josephinum bis zur Spiegelgasse
- mit vorgelagerten Parkierungsmöglichkeiten von der *Gerhard-Altenbourg-Straße* bis zum *Topfmarkt*

**Variante C:**

- Aufnahme und Wiederherstellung historischer Stadtstrukturen und Gassenräume durch Schließen der Baulücke mittels Neubebauung
- Mögliche Nutzungen: zentrales Parkierungsobjekt Innenstadt, Handel, Dienstleistung, Wohnen

### 3.5.2. Entwicklungsziele Stadtforum

Des Weiteren gab es Hinweise zur Bearbeitung durch das „**Stadtforum Altenburg – Forum für Denkmalschutz und Stadtentwicklung**“, welches im Januar 2010 – ausgelöst durch die Diskussionen um die Wiederbebauung des Quartier 8 / „Areal am Markt“ – von engagierten Bürgern gegründet wurde. Das Stadtforum versteht sich als Plattform für Denkmalschutz, Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes, behutsamen Stadtumbau und die Belebung der Innenstadt.

**innenstadtverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung:**

- Eigenbedarf der Quartiere 8 und 15
- Stellplätze für Anwohner angrenzender Quartiere (1, 9 und 16)
- eine noch zu definierende Anzahl öffentlicher Kurzzeitparkplätze
- Machbarkeitsstudie Parkhaus 100 – 180 Stellplätze

**Wiederbebauung der Brachflächen im nordöstlichen Bereich des Quartiers 15:**

- unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungsdichten
- Wohn- und Geschäftsbebauung mit Tiefgaragenlösung
- Wohn- und Geschäftsbebauung mit Parkhauslösung

**Erhalt des Denkmals Bei der Brüderkirche 9****Erhalt des Gebäudes Klostergasse 5**

### 3.5.3. Entwicklungsziele Eigentümer

In den Einzelgesprächen (vgl. Kapitel 3.3) wurden von den Eigentümern für einige Objekte konkrete Entwicklungsabsichten genannt:

<i>Schmöllnsche Straße 9 und 10</i>	Wenn sich Käufer für Objekte findet, ist Eigentümer verhandlungsbereit, keine eigene Investitionsabsicht; Nr. 9 für Bewohnerparken zu nutzen findet Eigentümer gut
<i>Schmöllnsche Straße 10</i>	Verkauf beabsichtigt, Miteigentümer verhindert Verkaufsabsichten
<i>Schmöllnsche Straße 15</i>	Gebäude Nr. 15 soll saniert werden, Vorentwürfe werden mit Stadt abgestimmt
<i>Schmöllnsche Straße 16</i>	Nach Abbruch Gebäude <i>Schmöllnsche Straße 17</i> Kauf des Grundstücks erwogen



## Teil C - Konzept

## **4. Variantenuntersuchung**

### **4.1. Entwicklungsszenarien**

Basierend auf der Aufgabenstellung der Stadt, den Hinweisen des Stadtforums und den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden für das Untersuchungsgebiet unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsszenarien erarbeitet und in den städtischen Gremien diskutiert.

Zunächst wurden in skizzenhafter Form fünf sich grundsätzlich unterscheidende Varianten entwickelt. Von diesen wurden in der weiteren Bearbeitung nur drei weiterverfolgt und detaillierter bearbeitet.

Bei allen der nachfolgend aufgeführten Varianten wird für das Quartier 8 eine Wiederbebauung in den historischen Baufluchten vorgesehen. Es finden sich nur geringe Abwandlungen hinsichtlich überbauter Grundstücksfläche, der Tiefgarage und der Erhaltung des Einzeldenkmals *Bei der Bröderkirche 9*.

## Variante 1



### Quartier 8

- Blockrandbebauung innerhalb der historischen Baufluchten, analog Planung Kottusch Architekten
- zweigeschossige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen
- Abbruch Einzeldenkmal
- Konsum u. Einzelhandel im Erdgeschoss

### Quartier 15

#### Brachfläche Nordost:

- Ebenerdiges Parken mit starker Durchgrünung
- Insgesamt 66 öffentliche Parkplätze (STP)

#### Josephinum:

- Eigenständiges, abgegrenztes Grundstück (Garten)

#### Johannisgraben:

- Abbruch Eckgebäude *Schmöllnsche Str. 17, Johannisgraben 3 und 3a*
- Nutzung der freigewordenen Grundstücke für Parken mit starker Durchgrünung - 20 Stellplätze
- Begradigung der Straße
- 21 Stellplätze am westl. Straßenrand mit straßenbegleitender Baumreihe

#### Sonstiges:

- Anwohnerparken *Spiegelgasse* (18 STP)
- Lückenbebauung *Schmöllnsche Str.9* inkl. Hofhaus



Diese Variante (Var. A lt. Aufgabenstellung Stadt) wurde hinsichtlich des Umgangs mit den Brachflächen im nordöstlichen Bereich frühzeitig von allen Beteiligten verworfen.

**„Parkplatz mit Bäumen“:** Zum einen ist die Anordnung der Stellplätze zu flächenintensiv und die Anzahl der geschaffenen Stellplätze relativ gering: 84 Stellplätze einschl. Anwohnerparken (Bestand in diesem Bereich: 74 STP). Auf die Durchgrünung zugunsten von mehr Parkplätzen kann aus städtebaulicher Sicht nicht verzichtet werden.

Zum anderen ist die Lösung städtebaulich unbefriedigend. Die Ausformulierung einer Raumkante mittels Baumreihen zur *Neuen Klostergasse* und zum *Topfmarkt* ist zu schwach.

## Variante 2



### Quartier 8

Blockrandbebauung innerhalb der historischen Baufluchten, analog Planung Kottusch Architekten

- zweigeschossige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen
- Abbruch Einzeldenkmal
- Konsum u. Einzelhandel im Erdgeschoss

### Quartier 15

#### Brachfläche Nordost:

- Park zwischen Josephinum und *Topfmarkt* mit raumwirksamen Großgrün und Stadterrasse
- „Parken in 2. Reihe“, 42 öffentliche Parkplätze

#### Josephinum:

- Eigenständiges, abgegrenztes Grundstück (Garten)

#### Johannisgraben:

- Abbruch der Eckgebäude *Schöllnsche Str. 17*, *Johannisgraben 3a*
- Großgrün Ecke *Johannisgraben/G.-Altenbourg-Str.*
- Begradigung der Straße
- 21 Stellplätze am westl. Straßenrand mit straßenbegleitender Baumreihe

#### Sonstiges:

- Anwohnerparken *Spiegelgasse* (18 STP)
- Lückenbebauung *Schöllnsche Str.9*



Die hier aufgezeigte Lösung „Park und Parken“ wurde übereinstimmend zur Weiterbearbeitung empfohlen. Entgegen der ursprünglichen Aufgabenstellung der Stadt (Variante B) wurde das Parken nicht der Parkanlage vorgelagert, sondern hinter dieser „versteckt“. Die Anzahl der so eingeordneten Parkplätze ist jedoch zu gering (60 Stellplätze einschl. Anwohnerparken /Bestand 74 STP) In der weiteren Detaillierung wird das Parken unter Ausnutzung der Topographie optimiert. Durch die Ausbildung einer etwas erhöhten Plattform („Stadterrasse“) erhält der *Topfmarkt* einen räumlichen Abschluss im Westen.

Neben der relativ geringen Stellplatzzahl ist diese Variante jedoch insofern kritisch zu bewerten, dass die raumwirksame Wirkung der Parkanlage erst bei entsprechend großem Baumbestand zu ihrer Wirkung kommt.

## Variante 3



### Quartier 8

- Blockrandbebauung innerh. der histor. Baufluchten
- Erhalt Einzeldenkmal
- Keine Tiefgarage (Mitbenutzung Quartier 15)
- dafür erweiterte Einzelhandelfläche im EG

### Quartier 15

#### Brachfläche Nordost:

- komplett überbaut
- maximale Blockrandbebauung analog der historischen Flurstücksgrenzen und Baufluchten
- KONSUM, Wohnen und Tiefgarage ca. 150 STP

#### Josephinum:

- Der Vorplatz wird vorverlagert, engt den Straßenraum ein und ist Bestandteil des öffentlichen Raumes

#### Johannisgraben:

- Erhalt aller Bestandsgebäude
- 18 Stellplätze am westl. Straßenrand mit straßenbegleitender Baumreihe

#### Sonstiges:

- Ausbildung einer Torsituation durch Baumreihe im Bereich Stadtmauer u. Einengung G.-Altenbourg-Str.
- Anwohnerparken Spiegelgasse mit in Tiefgarage
- Lückenbebauung Schmöllnsche Str.9 inkl. Hofhaus
- Nachverdichtung im Bereich Spiegelgasse bzw. im Innenbereich



In dieser Variante wurde die maximal mögliche Bebauung des Quartiers 15 ausgelotet (Vgl. Städtebauliche Studie, Hugk + Sellengk, 2009). Die historischen Baufluchten wurden dabei aufgenommen, Stadtstrukturen und Gassenräume wieder hergestellt. Die einstmals vorhandene Dichte wurde mit der dargestellten **Blockrandbebauung** jedoch deutlich erhöht. Unter dem Blickwinkel der negativen demographischen Entwicklung in Altenburg und der noch zahlreich leerstehenden Bestandsgebäude in der Altstadt, erscheint eine hier aufgezeigte Massierung an Bauvolumen und Nutzungen in diesem Bereich verfehlt. Eine derart intensive Bebauung des Quartiers 15 wird nicht angestrebt

## Variante 4



### Quartier 8

Blockrandbebauung innerhalb der historischen Baufuchten

- Erhalt Einzeldenkmal
- Keine Tiefgarage (Mitbenutzung Quartier 15)
- Konsum u. Einzelhandel im Erdgeschoss

### Quartier 15

#### Brachfläche Nordost:

- gegenüberliegend Quartier 8 bebaut in Anlehnung an die historischen Flurstücksgrenzen und Baufuchten, Rest Park
- Einzelhandel, Wohnen und Parkhaus mit ca. 90 STP

#### Josephinum:

- Eigenständiges, abgegrenztes Grundstück (Garten)

#### Johannisgraben:

- Abbruch Gebäude *Johannisgraben 3*, Aufteilung Grundstück an Nachbargebäude (Aufwertung)
- 15 Stellplätze am westlichen Straßenrand
- straßenbegleitende Baumreihe (Ost)

#### Sonstiges:

- Quartiersinterner Weg entlang der Stadtmauer (lt. Rahmenplan Öffentl. Raum)
- Ausbildung einer Torsituation durch Einengung u. Großgrün *Johannisgraben 4/G.-Altenbourg-Str.*
- Anwohnerparken *Spiegelgasse* (14 + 4 STP)
- Lückenbebauung *Schmöllnsche Str.9* inkl. Hofhaus
- Nachverdichtung im Bereich *Spiegelgasse* bzw. im Innenbereich



Die historischen Baufuchten werden weitestgehend aufgenommen und der Gassenraum der Neuen Kloster-gasse wieder hergestellt - jedoch entsprechend der heutigen Bedürfnisse verbreitert. Westlich der Bebauung, wird ein Grünraum eingeordnet. Diese Lösung wird in Variante B2 vertiefend detailliert.

## Variante 5



### Quartier 8

- Blockrandbebauung innerhalb der historischen Baufluchten
- Erhalt Einzeldenkmal
- Keine Tiefgarage (Mitbenutzung Quartier 15)
- Konsum u. Einzelhandel im Erdgeschoss

### Quartier 15

#### Brachfläche Nordost:

- gegenüberliegend Quartier 8 bebaut in Anlehnung an die historischen Flurstücksgrenzen und Baufluchten, Rest Park
- ausschließlich Parkhaus mit ca. 150 STP

#### Josephinum:

- Der Vorplatz wird als Bestandteil des öffentl. Straßenraumes integriert

#### Johannisgraben:

- Abbruch Eckgebäude *Schmöllnsche Str. 17, Johannisgraben 3 und 3a*
- Nutzung der freigewordenen Grundstücke für (öffentl.) Grünraum - evtl. Erweiterung Josephinum
- Begradigung der Straße
- 21 Stellplätze am westl. Straßenrand mit straßenbegleitender Baumreihe

#### Sonstiges:

- Ausbildung Torsituation durch beidseitige Baumreihe im Bereich Stadtmauer/*G.-Altenbourg-Str.*
- Anwohnerparken *Spiegelgasse* (24 STP)
- Lückenbebauung *Schmöllnsche Str.9*
- Nachverdichtung im Bereich *Spiegelgasse* bzw. im Innenbereich



Größe und Volumen der Baumasse auf der Brachfläche in Quartier 15 entsprechen dem Lösungsvorschlag in Variante 4. Allerdings wird das gesamte Volumen für ein dreigeschossiges Parkhaus mit einem Angebot von ca. 150 Stellplätzen genutzt. Diese Lösung wird in Variante B1 vertiefend detailliert.

Im weiteren wurden die Varianten 2, 4 und 5 vertiefend bearbeitet und in ihren teilräumlichen Aussagen detailliert.

Hauptsächliche Unterscheidungsmerkmale sind die bauliche Dichte und der Umgang mit den nordöstlichen Brachen im Quartier 15. Die einzelnen Lösungsansätze für weitere Bereiche, wie den *Johannisgraben*, für die Freifläche und den Vorplatz des Josephinums sowie den *Platz bei der Brüderkirche*, wurden zwar im jeweiligen Gesamtzusammenhang der einzelnen Variante entwickelt, sind aber auch durchaus frei kombinierbar. Die Varianten zeigen verschiedene Möglichkeiten zur Anordnung des Anwohnerparkens *Schmöllnsche Straße 12-14* zugunsten eines größeren Gartenanteils auf.

Allen Varianten gemeinsam ist der Erhalt des denkmalgeschützten Josephinums und der *Schmöllnschen Straße* als geschlossenen Straßenzug. Auf eine bauliche Nachverdichtung im Quartiersinneren wurde grundsätzlich verzichtet: dieses sollte als grüner Innenbereich erhalten und weiter gestärkt werden und das Hauptaugenmerk auf die Erhaltung und Formulierung der Quartiersränder gelegt werden. Der aus dem „Rahmenplan öffentlicher Raum“ (Hugk + Sellengk, 2004) in Variante 4 übernommene Vorschlag einer Wegführung entlang der Stadtmauer wurde ebenfalls nicht weiter verfolgt. Eine zusätzliche innere Quartierserschließung ist nicht notwendig und zieht zudem Öffentlichkeit in die (halb-) privaten rückwärtigen Freiräume der Wohnbebauung.

Für das Quartier 8 wurde in alle Varianten ausnahmslos die derzeit vorliegende Planung von Kottusch Architekten eingearbeitet. Während im Quartier 15 unterschiedliche Lösungen hinsichtlich Bebauungsdichten und Raumkanten denkbar sind, ist für das Quartier 8 grundsätzlich eine nach allen Seiten geschlossene Bebauung entsprechend der historischen Baulinien anzunehmen (siehe hierzu: die Stellungnahme aus städtebaulicher Sicht unter Kapitel 4.1.) Allerdings ermöglichen insbesondere die folgenden Varianten B1 und B2 auf Grund des großzügigen Angebotes an neuen Stellplätzen eine Bebauung von Quartier 8 ohne Tiefgarage. Damit könnte der Hauptkritikpunkt an der derzeitigen Planung zum Marktquartier, nämlich der Abbruch des Einzeldenkmals *Bei der Brüderkirche 9* zugunsten einer zweigeschossigen Tiefgarage, entschärft werden.



## 4.2. Variante A



Die Variante weist eine geringe Bebauungsdichte im Quartier 15 auf: Baustrukturen werden durch Grünräume und Großgrün ersetzt, es findet keine Neubebauung statt – außer der Lückenschließung in der *Schnöllnschen Straße*.

Diese Lösung stellt aus städtebaulicher Sicht keine Vorzugsvariante dar, demonstriert jedoch eine mögliche Strategie, wenn kein Bedarf an baulicher Nutzung innerhalb des Quartiers besteht.

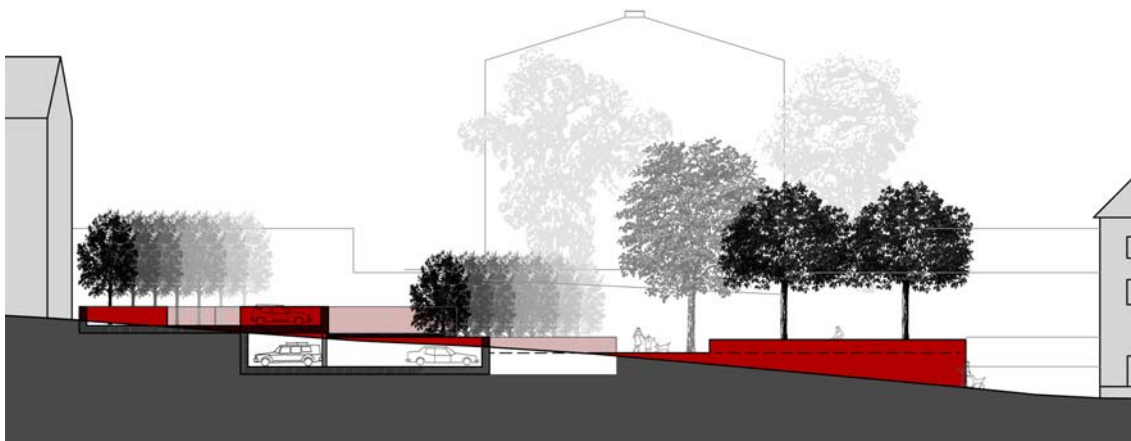


### Brachfläche Nordost, Quartier 15

Zwischen dem in seinen Grundzügen bereits parkähnlichen Grundstück des Josephinums und der *Spiegelgasse* / dem *Topfmarkt* spannt sich eine kleine Parkanlage (0,24ha), die mit großem, raumwirksamem Baumbestand „grüne“ Raumkanten gegenüber der *Neuen Klostergasse* und dem *Topfmarkt* bildet. Die historischen Raumkanten werden in Ansätzen nachgezeichnet und das grüne Volumen ersetzt die dem Quartier in diesem Bereich verlorengegangene Bebauung. Zum *Topfmarkt* hin, dem derzeit eine westliche Begrenzung vollkommen fehlt, wird zusätzlich eine Stadterrasse ausgebildet und damit ein baulicher Abschluss formuliert. Das starke Gefälle in Richtung *Topfmarkt* wird hier in Form eines Plateaus „aufgefangen“, d.h. der Park verläuft nahezu eben. Die von Mauern umfasste Stadterrasse liegt deutlich über dem Niveau des *Topfmarktes*: der Höhenunterschied beträgt an der höchsten Stelle ca. 2,0 bis 2,5 Meter, reduziert sich in Richtung *Spiegelgasse* auf 0,5 bis 0,7 Meter und läuft in Form von Stufen aus.



Südlich des kleinen Parks, quasi hinter diesem „versteckt“, ist eine „Hucke-Pack-Stellplatzanlage“ eingeordnet, welche den starken Höhenunterschied effizient nutzt. Die untere Ebene mit ca. 40 Stellplätzen wird über die *Gerhard-Altenbourg-Straße* erschlossen, die obere Ebene mit ca. 42 Stellplätzen wird von der *Spiegelgasse* aus angefahren und sollte daher dem Anwohnerparken vorbehalten sein.



### Johannisgraben

Dem Grundprinzip der geringen Bebauungsdichte dieser Variante folgend, werden alle leerstehenden Gebäude bzw. Gebäude in schlechtem Bauzustand im Bereich des ehemaligen doppelten - und ursprünglich grünen / unbebauten - Stadtmauerrings zurückgebaut. Ein Baumdach als grünes Volumen tritt an die Stelle der Eckbebauung *Johannisgraben 3a* und bildet ähnlich der Parkanlage eine grüne Raumkante zur *Gerhard-Altenbourg-Straße*. Durch den Wegfall des Gebäudes *Schmöllnsche Straße 17* und damit der Engstelle im Kreuzungsbereich zum *Johannisgraben* kann dieser in seiner Straßenführung begradigt werden. Daher ist der gesamte Abschnitt zwischen *Schmöllnscher Straße* und *Gerhard-Altenbourg-Straße* für Senkrechtparker nutzbar - es entstehen 27 Stellplätze entlang einer straßenbegleitenden Baumallee. Das Grundstück des ehemaligen Gebäudes *Johannisgraben 3a* kann als Anwohnerparkplatz und zusätzlicher Freiraum für das Gebäude *Johannisgraben 2* genutzt werden bzw. können diese Stellplätze auch dem Josephinum zur Verfügung stehen.

### Josephinum

Das Grundstück des Josephinums bleibt in seinen jetzigen Grenzen als eigenständiges Grundstück bestehen und erhält zur *Gerhard-Altenbourg-Straße* wieder eine Einfassung und räumliche Grenze. Der Garten- bzw. Parkcharakter des Grundstückes wird durch eine grüne Gestaltung des Vorbereiches noch verstärkt.

### Gerhard-Altenbourg-Straße

Der mit über 8 m großzügig bemessene Straßenquerschnitt bleibt unverändert erhalten. Straßbegleitendes Längsparken wird aber nur einseitig angeordnet (8\*PKW und 1\*Bus).

### Platz bei der Brüderkirche

Bäume werden bei dieser Variante nicht auf dem Platz angeordnet, da der Platz mit der Parkanlage bereits einen grünen Abschluss nach Süden hin erhält. Vor dem Ernestinum sind Stellplätze angeordnet, auf eine beidseitige Aufstellung wird bewusst verzichtet.

### Schmöllnsche Straße

Trotz der insgesamt von Rückbau gekennzeichneten Variante soll der südliche Rand des Quartiers 15 als geschlossene Bebauung erhalten bleiben. Daher wird für die *Schmöllnschen Straße 9* eine dreigeschossige Lückenbebauung vorgesehen.

### Stellplätze

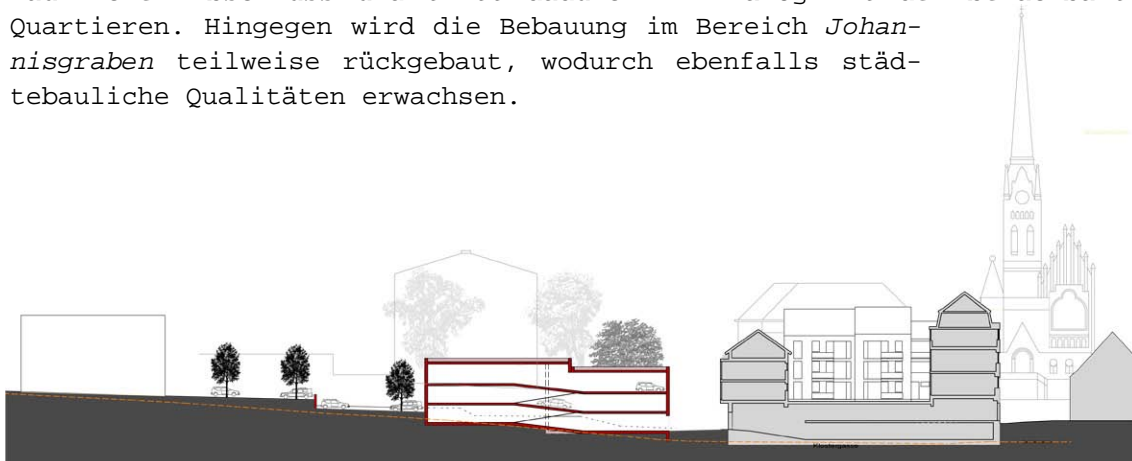
Diese Variante bietet insgesamt 140 Stellplätze mit *Johannisgraben* bzw. 106 ohne Berücksichtigung *Johannisgraben* (Bestand 142/117). Reserven durch weiteres Parken im öffentlichen Raum, z.B. *Bei der Brüderkirche* sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Die Stellplatzanzahl verringert sich geringfügig - allerdings zugunsten einer gestalterischen Aufwertung der Stadträume.

### 4.3. Variante B<sub>1</sub>



Diese Variante weist eine mittlere Bebauungsdichte im Quartier 15 auf und ist sowohl von Neubebauung als auch von Rückbau geprägt: Das Quartier erhält mit der Bebauung der nordöstlichen Brachfläche einen räumlichen Abschluss und tritt dadurch in Dialog mit den benachbarten Quartieren. Hingegen wird die Bebauung im Bereich *Johannisgraben* teilweise rückgebaut, wodurch ebenfalls städtebauliche Qualitäten erwachsen.

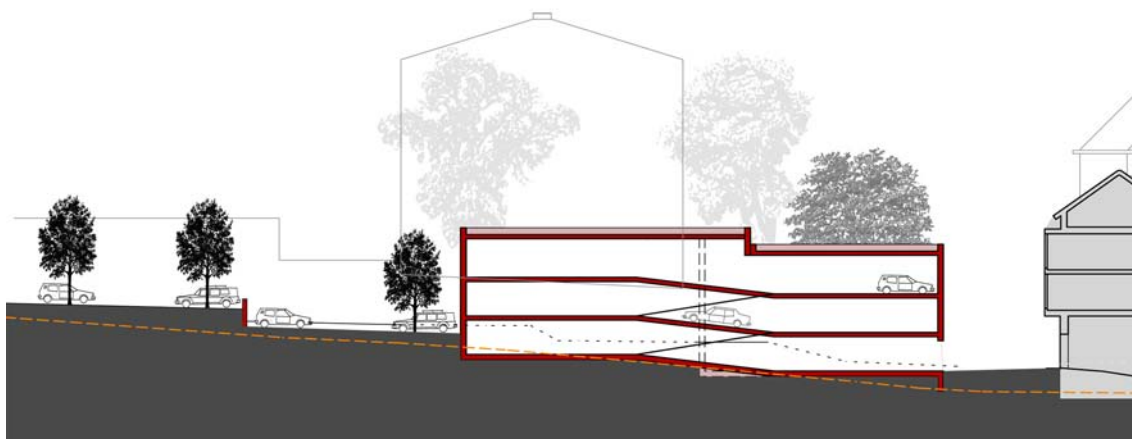


### Brachfläche Nordost, Quartier 15

Der Bebauungsvorschlag greift teilweise auf die Machbarkeitsstudie „Parkierungsanlage Topfmarkt“ vom Planungsbüro Mörner und Jünger (2009) zurück, die die Einordnung einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage in diesem Bereich bereits untersucht hat. Auf der derzeitigen Brachfläche wird, direkt vis á vis der geplanten Neubebauung von Quartier 8, ein dreigeschossiges Parkhaus errichtet. So wird zum einen der Gassen- bzw. Straßenraum der *Neuen Klostergasse* definiert und zum anderen erhält der *Topfmarkt* auf seiner Westseite einen baulichen Abschluss. Während die Bebauung des Quartiers 8 streng die historischen Flurstücksgrenzen bzw. Baufluchten nachbaut, orientiert sich das Parkhaus zwar an diesen, weicht aber im Bereich der *Neuen Klostergasse* nach Süden hin davon ab, um den Verkehrsraum heutigen Anforderungen entsprechend auf im Mindestmaß 6 Meter zu verbreitern. Die Raumkante zum *Topfmarkt* nimmt allerdings direkten Bezug zum historischen Vorbild.



Für das Parkhaus wird eine Ausführung im sog. D´Humi-System vorgeschlagen, dabei sind die Ebenen halbgesschossig (Geschosshöhe ca. 2,80 m) versetzt und die Rampen entsprechend kurz. Der Höhenversatz der Ebenen folgt somit dem nach Süden hin ansteigenden Gelände. Das Parkhaus ist mit Flachdach - vorzugsweise als Gründach - konzipiert.



Aufgrund der exponierten Lage ist auf die Fassadengestaltung besonderes

Augenmerk zu richten. So sollten insbesondere die Fassaden zur *Neuen Klostersgasse* und zur *Spiegelgasse* hin geschlossen gestaltet werden, um Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu vermeiden. Die Ansicht zum *Topfmarkt* wird in der hier aufgezeigten Variante durch einen zusätzlichen Aufbau im 4. Geschoss betont. Hier könnte z.B. ein Café mit Dachterrasse und Altstadtblick untergebracht sein. Bei einer Grundfläche von ca. 1580 m<sup>2</sup> und drei Geschossen hat das Parkhaus eine Kapazität von etwa 150 Stellplätzen.

Zwischen Parkhaus und Josephinum ist ein ca. 1000 m<sup>2</sup> großer, terrassierter Grünbereich für Aufenthalt und Spiel angeordnet.

An der Südfassade des Parkhauses befindet sich ein Anwohnerparkplatz mit 27 Stellplätzen, der von der *Spiegelgasse* aus angefahren wird.

### Johannisgraben

Die leerstehenden Gebäude *Johannisgraben 3* und *Schmöllnsche Straße 17* werden rückgebaut, beide befinden sich in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Damit wird der ehemals grüne Charakter des doppelten Stadtmauerings wieder verstärkt und eine Blickbeziehung vom *Johannisgraben* zum Josephinum hergestellt. Desweiteren werden die verbleibenden Gebäude deutlich aufgewertet. So kann das 640 m<sup>2</sup> große Grundstück *Johannisgraben 3* zu gleichen Teilen den beiden benachbarten Gebäuden zugeordnet werden - beide verfügen derzeit über einen sehr geringen Freiraumanteil. Zudem erhält das Gebäude *Johannisgraben 3a* eine Südfassade mit großen Balkonen. Dem Gebäude *Schmöllnsche Straße 16*, welches derzeit nur über knapp 50 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche verfügt, können ca. 120 m<sup>2</sup> zusätzlicher Freiraum zugeordnet werden. Der freigelegte Westgiebel kann durch Wintergärten aufgewertet werden.

Durch den Wegfall des Gebäudes *Schmöllnsche Straße 17* und damit der Engstelle im Kreuzungsbereich zum *Johannisgraben* kann dieser in seiner Straßenführung begradigt werden. Daher ist der gesamte Abschnitt zwischen *Schmöllnscher Straße* und *Gerhard-Altenbourg-Straße* für Senkrechtparker nutzbar - es entstehen 27 Stellplätze entlang einer straßenbegleitenden Baumallee.

### Josephinum

Das Grundstück des Josephinums bleibt in seinen jetzigen Grenzen als eigenständiges Grundstück bestehen und erhält zur *Gerhard-Altenbourg-Straße* wieder eine Einfassung und räumliche Grenze. Das Gebäude erhält einen Vorplatz / eine Vorfahrt.

### Gerhard-Altenbourg-Straße

Die lichte Fahrbahnbreite wird auf ca. 6,75 m reduziert. Ein parallel dazu verlaufendes Band mit einer Breite von 2,20 m wird im Bereich der Stadtmauer grün gestaltet, gegenüber vom Josephinum nimmt es 5 Stellplätze auf und vor dem ehemaligen Ernestinum wird es zur Erweiterung des Fußweges.

### Platz bei der Brüderkirche

Der Platz erhält mit der kleinen, sich an das Parkhaus anschließenden Parkanlage einen grünen Abschluss nach Süden hin. Vor der Fassade des Ernestinums sind zusätzlich drei kleinkronige Bäume und sechs Stellplätze angeordnet.

### Schmöllnsche Straße

Die Brachfläche des Grundstückes *Schmöllnsche Straße 9* und Teile von dem großen Grundstück der Nummer *10* werden zu einem Parkplatz mit ca. 20 Stellplätzen für die Anwohner der *Spiegelgasse 3 bis 6* und der *Schmöllnschen Straße 7, 8, 10 und 11* umgestaltet. Die Zufahrt erfolgt über die Baulücke *Schmöllnsche Straße 9*, welche über ein Tor räumlich gefasst wird. Denkbar ist auch eine Überbauung mit einer Art Torhaus als Erweiterung der benachbarten Gebäude.

### Stellplätze

Diese Variante bietet auf Grund des großen Parkhauses insgesamt 250 Stellplätze mit *Johannisgraben* bzw. 215 ohne Berücksichtigung *Johannisgraben* (Bestand 142/117) und steigert damit das derzeitige Stellplatzangebot um ca. 80 Prozent!

Die Größenordnung des Parkhauses mit 150 Stellplätzen entspricht ca. dem ermittelten Bedarf der Machbarkeitsstudie „Parkieranlage Topfmarkt“ und sollte als einzelnes Bauwerk diese Größenordnung nicht überschreiten.

#### 4.4. Variante B<sub>2</sub>



Diese Variante weist eine hohe Bebauungsdichte im Quartier 15 auf: Mit der Bebauung der gesamten nordöstlichen Brachfläche erhält das Quartier einen räumlichen Abschluss und tritt in Dialog mit den benachbarten Quartieren. Alle Bestandsgebäude werden erhalten.

Diese Lösung geht davon aus, dass der Bedarf und das Interesse an baulicher Nutzung im Gebiet so hoch ist, dass alle Gebäude im Bestand und alle Neubauf Flächen benötigt werden.





### Brachfläche Nordost, Quartier 15

Ähnlich der Variante B1 greift der Bebauungsvorschlag teilweise auf die Machbarkeitsstudie „Parkieranlage Topfmarkt“ vom Planungsbüro Mörner und Jünger (2009) zurück. Allerdings wird das Parkhaus hier durch weitere Baukörper und Funktionen ergänzt, die Bebauung wird insgesamt stärker gegliedert. Das dreigeschossige Parkhaus schiebt sich weiter nach Westen und bildet damit den baulichen Abschluss des *Platzes bei der Bröderkirche*. Ebenso erhält der *Topfmarkt* einen baulichen Abschluss durch zwei Stadthäuser. Das dreigeschossige Eckhaus *Topfmarkt / Neue Klostergasse*, orientiert sich exakt an den historischen Flurstücksgrenzen. Eine Nutzung der Erdgeschosszone für Einzelhandel oder Gewerbe (Funktionsunterlagerung) bietet sich hier an. Das Gebäude zur Spiegelgasse kann ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit eigenem Gartenhof sein. Durch den leichten Versatz zum Eckgebäude wird die *Spiegelgasse* an dieser Stelle auf 6 m eingengt und eine optische Tor-situation geschaffen. Zwischen den Stadthäusern und dem Parkhaus wird eine eingeschossige „Fuge“ (Geschosshöhe mind. 4m) eingeordnet – diese gliedert die mit einer Grundfläche von knapp 2200 m<sup>2</sup> relativ große Bau-masse und bietet eine Einzelhandelsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> bzw. 550 m<sup>2</sup> (inkl. im Erdgeschoss überbauter Gartenhof des zweigeschossigen Stadt-hauses). Das Flachdach des eingeschossigen Baukörpers kann von der Eck-bebauung als Dachterrasse genutzt werden.

Im Zusammenspiel mit der neuen Bebauung des Quartier 8 wird der Straßenraum der *Neuen Klostergasse* definiert. Während die Bebauung des Quartiers 8 streng die historischen Flurstücksgrenzen bzw. Baufluchten nachbaut, orientiert sich die Neubebauung der Brachfläche zwar an diesen, weicht aber im Bereich der *Neuen Klostergasse* und des *Platzes bei der Bröderkirche* nach Süden hin davon ab, um den Verkehrsraum heutigen Anforderungen entsprechend auf im Mindestmaß 6 Meter zu verbreitern.



Für das Parkhaus wird eine Ausführung im sog. D´Humy-System vorgeschlagen, dabei sind die Ebenen halbgesschossig (Geschosshöhe ca. 2,80 m) versetzt und die Rampen entsprechend kurz. Der Höhenversatz der Ebenen folgt somit dem nach Süden hin ansteigenden Gelände. Das Parkhaus ist mit Flachdach – vorzugsweise als Gründach – konzipiert. Aufgrund der exponierten Lage ist auf die Fassadengestaltung besonderes

Augenmerk zu richten. Die Fassaden zur *Neuen Klostergasse* und zur „Fu-ge“/ zu den Stadthäusern sollen geschlossen gestaltet werden, um Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu vermeiden. Bei einer Grundfläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> und drei Geschossen hat das Parkhaus eine Kapazität von etwa 130 Stellplätzen.

Das Parkhaus grenzt direkt an das erweiterte Grundstück des Josephinums, der an der Westseite angeordnete Weg dient als Fluchtweg aus dem Parkhaus und erschließt fußläufig den südlich der Bebauung eingeordneten Parkplatz mit 21 Stellplätzen. Dieser wird von der *Spiegelgasse* aus erschlossen und sollte ausschließlich den Anwohnern vorbehalten sein.

#### Johannisgraben

Der gesamte Gebäudebestand wird erhalten, saniert und einer Nutzung überführt. Lediglich der schmale Verbindungsbau zwischen *Johannisgraben 3* und *3a* wird rückgebaut, um den Gesamteindruck freistehender Einzelgebäude in dem ehemaligen Grünraum des doppelten Stadtmauerings wiederherzustellen. Desweiteren kann durch eine leichte Korrektur der Straßenführung dem Grundstück *Schmöllnsche Straße 17* eine zusätzliche Freifläche von ca. 50 m<sup>2</sup> zugeordnet werden.

Die Senkrechtparker am westlichen Straßenrand bleiben erhalten, werden aber befestigt und markiert sowie durch eine Baumreihe ergänzt. Auf das straßenbegleitende Längsparken wird zugunsten der Verkehrsführung als Zweirichtungsverkehr verzichtet.

#### Josephinum

Das Grundstück des Josephinums wird geringfügig erweitert und bis an die Neubebauung der Brache herangeführt. In dieser Variante wird das Grundstück nicht zur *Gerhard-Altenbourg-Straße* hin abgegrenzt bzw. eingefasst, vielmehr öffnet sich der Vorbereich als Platzraum zur Straße hin - in Anlehnung an die Gestaltung um 1900 (*Alexanderplatz*).

#### Gerhard-Altenbourg-Straße

Die lichte Fahrbahnbreite wird auf ca. 7,00 m reduziert. Dafür wird dem Fußweg auf der Seite des Josephinums ein reichlich 2 m breiter Grünstreifen als Abtrennung zur Straße vorgelagert. Im Bereich der ehemaligen Stadtmauer wird durch eine Baumreihe eine Torsituation geschaffen. Auf Stellplätze parallel zur Straße wurde in diesem Gestaltungsvorschlag zugunsten der Wirkung des Platzes vor dem Josephinum vollständig verzichtet.

#### Platz bei der Bräuerkirche

Mit dem Neubau des Parkhauses erhält der Platz einen baulichen Abschluss und wirkt wieder als städtischer Innenraum. In diese steinerne Kulisse werden sowohl vor der Fassade des Ernestinums als auch vor der Neubebauung des Quartier 8 je drei kleinkronige Bäume platziert.

### Schmöllnsche Straße

Die Brachfläche des Grundstückes *Schmöllnsche Straße 9* und Teile des angrenzenden Flurstückes 89 werden für einen kleinen Parkplatz mit ca. 10 Stellplätzen für die Anwohner der *Spiegelgasse 3 bis 6* und der *Schmöllnschen Straße 7, 8, 10 und 11* genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Baulücke *Schmöllnsche Straße 9*, welche über ein Tor räumlich gefasst wird. Denkbar ist auch eine Überbauung mit einer Art Torhaus als Erweiterung der benachbarten Gebäude.

Ein Teilbereich von ca. 430 m<sup>2</sup> des großen Grundstückes *Schmöllnsche Straße 10* wird zu Mietergärten umgestaltet, die zum Beispiel von den Anwohnern *Schmöllnsche Straße 8* genutzt werden können - dieses Grundstück verfügt derzeit über keinen eigenständigen Freiraumanteil.

### Stellplätze

Diese Variante bietet insgesamt ca. 193 Stellplätze mit *Johannisgraben* bzw. 174 ohne Berücksichtigung *Johannisgraben* (Bestand 142/117). Das sind zwar deutlich weniger Stellplätze als in Variante B1 - aufgrund des kleineren Parkhauses und eine Minimierung der Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum - steigert aber das derzeitige Stellplatzangebot um knapp 40 bzw. 50 Prozent.

## 4.5. Stellplatzbilanzierung

	BESTAND	VAR. A	VAR. B1	VAR. B2	GESTALT PLAN
Johannisgraben	25	34	35	19	35
Gerhard-Altenbourg-Straße	10	7	5	0	0
Bei der Bröderkirche (Platz)	18	10	6	6	6
Bei der Bröderkirche (Straße)	15	7	7	7	7
Brache Quartier 15	45	40	150	130	130
Spiegelgasse (Anwohner)	29	42	27	21	21
Schmöllnsche Straße	-	-	20	10	17
Summe MIT Johannisgraben	142	140	250	193	216
	-	-2	108	51	74
	100%	99%	176%	136%	152%
Summe OHNE Johannisgraben	117	106	215	174	181
	-	-11	98	57	64
	100%	91%	184%	149%	155%

## 5. Umsetzungsstrategie

In der vorangegangenen Variantendiskussion wurden unterschiedliche Intensitäten der baulichen Nutzung des Quartiers 15 betrachtet. Prinzipiell ist die Entwicklung des Bedarfs nur bedingt planbar. Von einer flächendeckenden Sanierung, Erhaltung und Nutzung aller Gebäude und der vollen Ausschöpfung der Neubaupotentiale kann sicherlich nicht ausgegangen werden, u.a. wegen zahlreicher Leerstände und Brachflächen im Bereich der Altstadt und vor dem Hintergrund des prognostizierten weiteren Bevölkerungsrückganges.

Auf Grund dessen wurden die folgenden Strategiepläne

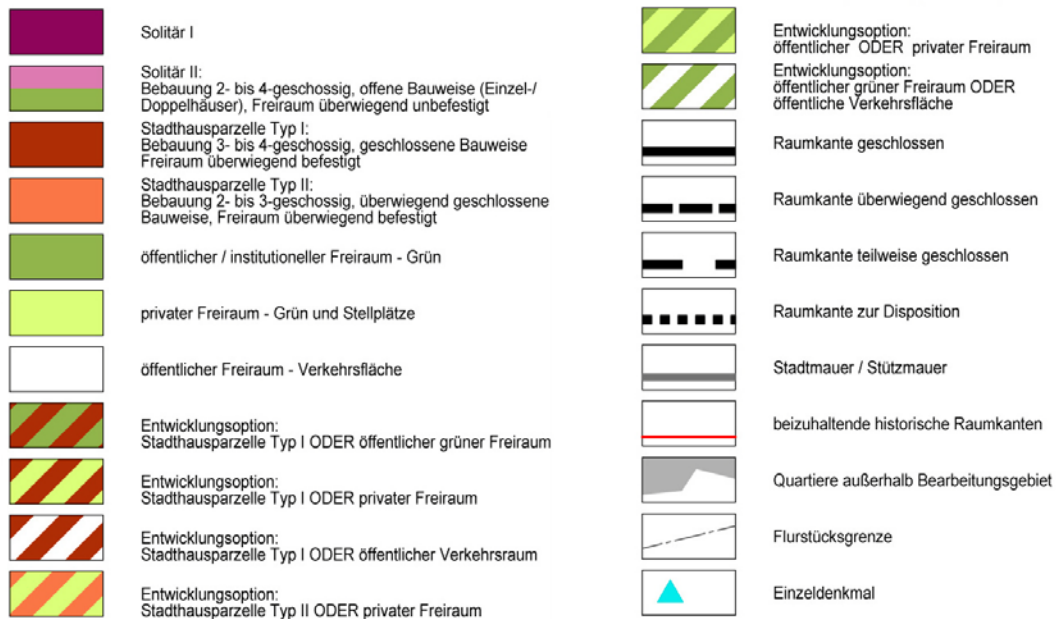
- Bebauung und Freiraum,
- Nutzung und
- Verkehr

entwickelt. Diese legen die Entwicklungsziele für die Quartiere 8 und 15 fest und enthalten die Kernaussagen des Quartierskonzeptes. Die Strategiepläne stellen kein definitives Durchführungskonzept mit konkreten Festlegungen für Einzelstandorte dar. Stattdessen sind Ziele und Schwerpunkte mit entsprechenden Handlungsspielräumen definiert.

Hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung der Brachfläche *Neue Klostersgasse / Spiegelgasse* im Quartier 15 wurde sowohl innerhalb der städtischen Gremien als auch bei der Eigentümerbefragung einer Bebauung (Variante B1 und B2) eindeutig Vorzug gegeben. Daher wurde diese als Zielaussage in die Strategiepläne eingearbeitet.

Im Zusammenspiel mit den Sanierungszielen sind die Strategiepläne als Instrumente und Handlungsanweisungen für die Weiterentwicklung zu verstehen. Öffentliche und private Maßnahmen sind daran zu prüfen und entsprechend durchzuführen.

## 5.1. Strategie Bebauung und Freiraum



Der Vergleich der folgenden Schwarzpläne macht die Notwendigkeit verbindlicher Festlegungen des Strategieplanes deutlich: Die Bebauungsstruktur im Bestand weist bereits starke Einschränkungen in der Lesbarkeit der Stadträume auf und verdeutlicht den „Reparaturbedarf“ der Quartiere. Bei dem abgebildeten Negativ-Szenario wurden innerhalb der Quartiere 8 und 15 alle Gebäude in schlechtem und sehr schlechtem Bauzustand bzw. mit Nutzungsproblemen entfernt – weder die Quartiere selbst noch stadträumliche Zusammenhänge wären dann noch zu erkennen.



Bebauungsstruktur Untersuchungsgebiet „Ist-Zustand“



Bebauungsstruktur Untersuchungsgebiet „Negativ-Szenario“

Die zukünftige Entwicklung der Quartiere muss im Hinblick auf die Erhaltung und behutsame Entwicklung der Stadtstruktur und des städtebaulichen Gefüges gelenkt werden. Dabei gilt es abzuwägen, welche Gebäude für die Lesbarkeit der Stadt und ihres Gesamterscheinungsbildes von besonderer Bedeutung sind und in welchen Bereichen ein Rückbau des Gebäudebestandes verträglich und unter Umständen sogar wünschenswert wäre.

Es wurden vier Kategorien von **Bebauungstypen** festgesetzt, die sich hinsichtlich Geschossigkeit, Bauweise, Bebauungsdichte, Raumkanten, Freiraumanteil und Parzellierung unterscheiden:




#### STADTHAUSPARZELLE TYP I

(Areal am Markt /Quartier 8, Brachfläche Neue Kloostergasse, Schmöllnsche Straße)

- Lage:
- (zentrale) Altstadtlage
  - anliegend an stadtbildprägendem öffentlichen Raum mit maßgeblicher Erschließungsfunktion (Straße, Platz)
- Bebauung:
- Einzelhäuser ohne seitlichem Grenzabstand (geschlossene Bauweise)
  - Hausbreiten von 7,5 m bis ca. 20,0 m
  - i.d.R. 3 Vollgeschosse (min. 2 / max. 4 Vollgeschosse)
  - Traufhöhen von 7,0 m bis ca. 15,0 m (Marktseite)
- Freiraum:
- stark variierender, überwiegend geringer Freiraumanteil, (von fast vollständiger Überbauung bis zu großen gemeinschaftlichen Höfen/ Gärten)
  - i.d.R. als befestigte Hoffläche (Wirtschaftshof) angelegt
  - geringer Bewuchs (Einzelbäume, Ranker, Kübelpflanzen, Fugenvegetation)

- Ziele:**
- **Erhaltung, Sanierung / Modernisierung der Hauptgebäude (ggf. auch der Nebengebäude) sowie Neubebauung Brachfläche**
  - **Geschlossene Raumkante: vorzugsweise Schließung vorhandener Lücken bzw. komplett fehlender Abschnitte durch Neubebauung**
  - **ausnahmsweise Abbruch von langfristig aus ökonomischen und funktionalen Gründen nicht zu erhaltenden Gebäuden**
  - **Ausgleich bezüglich des Freiraumanteils benachteiligter Parzellen**
  - **Neuordnung privater Freiräume bezüglich Stellplätzen und Grünflächen**

 **STADTHAUSPARZELLE TYP II** (Spiegelgasse)

- Lage:**
- Altstadtlage
  - anliegend an öffentlichen Raum mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion (Wohngasse)
- Bebauung:**
- Einzelhäuser mit und ohne seitlichen Grenzabstand (überwiegend geschlossene Bauweise)
  - Hausbreiten von 5,0 bis ca. 10,0 m
  - 2 bis 3 Vollgeschosse
  - Traufhöhen von 7,0 m bis 13,0 m
- Freiraum:**
- Variierender, überwiegend geringer Freiraumanteil (Hof, Hausgarten)
- Ziele:**
- **Erhaltung, Sanierung / Modernisierung der Hauptgebäude (ggf. auch der Nebengebäude)**
  - **Raumkante überwiegend geschlossen: ggf. Schließung vorhandener Lücken durch Neubebauung**
  - **ausnahmsweise Abbruch von langfristig aus ökonomischen und funktionalen Gründen nicht zu erhaltenden Gebäuden**
  - **Ausgleich bezüglich des Freiraumanteils benachteiligter Parzellen**
  - **Neuordnung privater Freiräume bezüglich Stellplätzen und Grünflächen**

 **SOLITÄR I** (Josephinum)

- Lage:**
- Altstadtlage
  - als alleinstehendes Gebäude in dieser Form altstadtuntypisch
- Bebauung:**
- Solitärgebäude (Bestand)
  - 3-geschossig (überhohe Geschosse)
  - Traufhöhe ca. 18,5 m
  - Einzeldenkmal
- Freiraum:**
- teilweise befestigter Vorfahrtbereich an der Gerhard-Altenbourg-Straße und
  - großer Garten mit raumprägendem Solitärbaumbestand (Platanen)
- Ziele:**
- **Sanierung des Einzeldenkmals (ggf. auch schrittweise)**
  - **differenzierte Freiraumgestaltung: öffentlicher Platz an der Gerhard-Altenbourg-Straße und öffentlicher Garten ggf. mit Spielobjekt**
  - **Einordnung und Gestaltung von Stellplätzen in Abhängigkeit der künftigen Nutzung – ggf. unter Hinzunahme Neubau Parkhaus und / oder Johannisgraben**



- Lage:**
- räumlich begrenzter Abschnitt des vormals doppelten Stadtmauerrings zwischen Gerhard-Altenbourg-Straße und Schmöllnsche Straße
  - anliegend an öffentlichen Raum mit maßgeblicher Erschließungsfunktion (Straße)
- Bebauung:**
- Einzelhäuser / Doppelhäuser mit seitlichen Grenzabstand (offene Bauweise)
  - Hausbreiten von 12,0 bis 20,0 m
  - 2 bis 4 Vollgeschosse (Nebengebäude/Anbauten eingeschossig)
  - Traufhöhen von 7,5 bis 15,0 m (ausnahmsweise auch ca. 5 m)
- Freiraum:**
- Variierender, im Verhältnis zur Baumasse bzw. Nutzungspotential überwiegend geringer respektive unzureichender Freiraumanteil
- Ziele:**
- **Erhaltung der Stadtmauer i.V.m. Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes sowie Verbesserung der Erlebbarkeit aus dem öffentlichen Raum**
  - **Erhaltung, Sanierung / Modernisierung der Gebäude**
  - **Abbruch von langfristig aus ökonomischen und funktionalen Gründen nicht zu erhaltenden Gebäuden zu Gunsten der Erhöhung des Freiraumanteils**
  - **Neuordnung privater Freiräume bezüglich Stellplätzen und Grünflächen**

#### **FREIRAUM (PRIVAT UND ÖFFENTLICH)**

Die Innenbereiche der Quartiere sollen als grüne Freibereiche erhalten, gestärkt und qualifiziert werden. Daher wurden für einzelne Teilbereiche im Quartier 15 maximale Bebauungstiefen festgelegt. Im Quartier 8 wird – entsprechend der Entwurfsplanung (Kottusch Architekten) – eine maximale Haustiefe von 12 m (außer Erdgeschoss) angenommen. Selbstverständlich können die Freiräume auch für Anwohnerstellplätze genutzt werden, hierbei ist auf eine flächeneffiziente und stark durchgrünte Gestaltung zu achten. Das große Grundstück des Josephinums ist in seiner gartenähnlichen Anlage mit dem großen Baumbestand zwingend zu erhalten. Anstelle einer baulichen Nachverdichtung im Quartiersinneren wird die Priorität auf die Erhaltung und Formulierung der Quartiersränder gelegt.

#### **RAUMKANTEN**

Die „Ränder“ der Quartiere werden je nach Bebauungstyp und städtebaulicher Situation unterschiedlich gebildet: geschlossen, überwiegend geschlossen, teilweise geschlossen, offen bzw. grün. Während die Straßenräume der *Schmöllnschen Straße*, der *Neuen Klostergasse*, der *Klostergasse*, und *Bei der Bröderkirche* (Platz und Straße) zwingend durch geschlossene Raumkanten begrenzt und definiert sein sollen, sind in der *Spiegelgasse* hingegen einzelne Lücken durchaus denkbar und im Bereich des *Johannisgraben* sogar stärker als bisher vorhanden gewünscht.



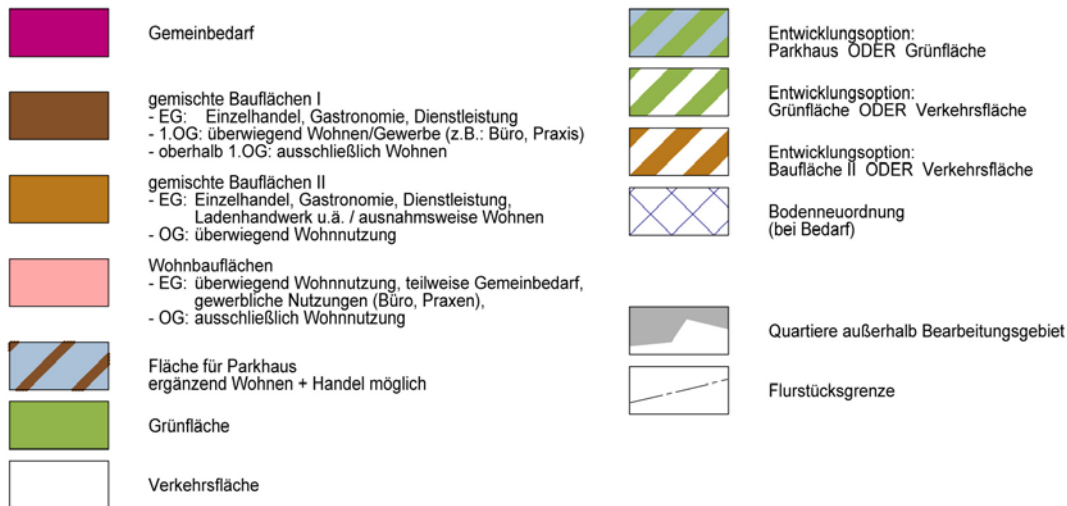
## ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Für einige Teilbereiche wurde die zukünftige Entwicklung noch weitestgehend offen gehalten, mittels der dargestellten Entwicklungsoptionen jedoch die Tendenz festgesetzt. Auf diese Weise spiegeln sich die vorangegangenen Varianten in den Strategieplänen wider:

So kann beispielsweise der Vorbereich des Josephinums als ein zur *Gerhard-Altenbourg-Straße* offener Platzraum gestaltet werden oder durch eine Einfassung und überwiegend grüne Gestaltung eindeutig dem Grundstück zugeordnet werden – diese Entscheidung steht jedoch in engem Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Gebäudes. Ebenso ist die Bebauung der Brache im Quartier 15 von dem konkreten Vorhaben bzw. der Objektplanung abhängig.

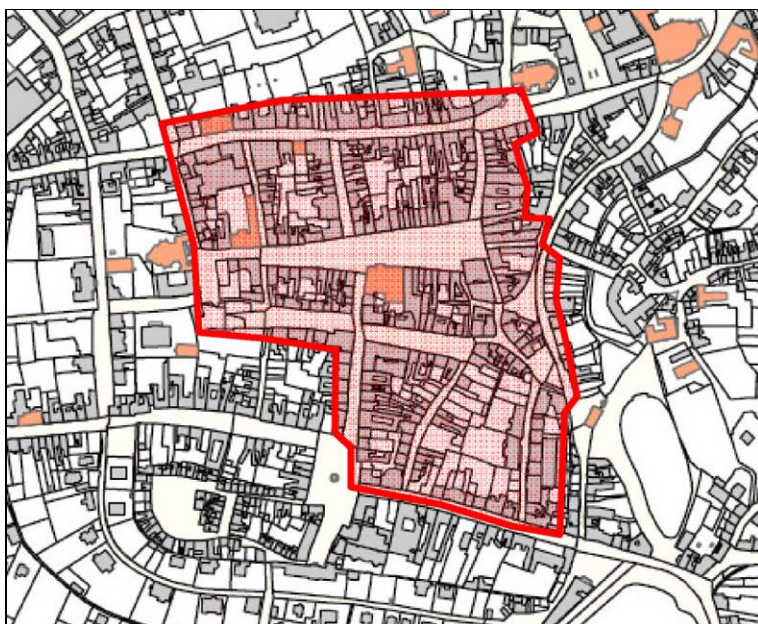
## 5.2. Strategie Nutzung und Bodenordnung





Die Altenburger Innenstadt ist geprägt von dem Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Dies trifft im Untersuchungsgebiet auf Grund der großen Brachflächen und der Leerstände derzeit nur in den Bereichen *Schmöllnsche Straße* und teilweise *Johannisgraben* zu. Ziel ist es, im Zuge der Entwicklung und Reaktivierung der Quartiere die altstadtcharakteristische Nutzungsmischung wieder herzustellen.

Laut dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Altenburg (BBE Handelsberatung GmbH, Stand 03/2010) ist das Innenstadtzentrum als Gesamtstädtischer Versorgungsstandort mit regionaler Ausstrahlung eingestuft. Als Entwicklungsziele wurden die Sicherung der Ausbau der bestehenden Versorgungsfunktion sowie die weitere Ansiedlung von Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten benannt. Das komplette Quartier 8 und der nordöstliche Rand des Quartiers 15 (jetzige Brachfläche) sind räumlich dem sog. A-Zentrum zugeordnet und entsprechend im Strategieplan „Nutzung“ gekennzeichnet. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> in diesem Bereich wird von dem Einzelhandelskonzept trotz des gesamtstädtischen Überbesatzes an Lebensmittelverkaufsfläche ausdrücklich befürwortet, da



Innenstadtzentrum Altenburg (A-Zentrum)

aus  
Einzelhandelskonzept der  
Stadt Altenburg (Entwurf),  
von BBE Handelsberatung GmbH,  
Stand 03/2010

derzeit eine Versorgungslücke in der fußläufigen Nahversorgung im Zentrum herrscht. Der Supermarkt kann mit der geplanten Fläche ein attraktives Lebensmittelsortiment für das Altenburger Zentrum darstellen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird bis 2015 ein Mehrbedarf an Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 10.000 bis 15.000 m<sup>2</sup> für die Gesamtstadt prognostiziert. Somit haben neue Verkaufsflächen innerhalb des Innenstadtzentrums gute Vermarktungschancen.

Die Errichtung eines Parkhauses wurde im Rahmen einer durch die Stadtwerke Altenburg GmbH beauftragten Machbarkeitsstudie „Parkieranlage Topfmarkt“ (Planungsbüro Mörner + Jünger, 10/2009) bereits untersucht und befürwortet. So können die öffentlichen Straßen und Plätze zumindest teilweise vom ruhenden Verkehr entlastet und der durch die Neubebauung hervorgerufene Mehrbedarf gedeckt werden. Aus städtebaulicher Sicht erscheint ein Parkhaus mit bis zu 200 Stellplätzen für den Standort räumlich und funktional überproportioniert.

Für das denkmalgeschützte Josephinum wird dringend eine öffentliche Nutzung empfohlen. Die herausragenden Innenräume des Gebäudes bieten dafür zahlreiche Möglichkeiten. Hierzu sollte umgehend eine gesonderte Projektentwicklung einschließlich Bedarfsanalyse erfolgen.

Die derzeitige Nutzungsstruktur (Gemischte Bauflächen II) in der *Schmöllnschen Straße* soll erhalten bleiben. Hingegen sollten der *Johannisgraben* und insbesondere die *Spiegelgasse* nahezu ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein.

Ähnlich der einzelnen Bebauungstypen im Strategieplan „Bebauung und Freiraum“ werden die einzelnen Teilbereiche entsprechend ihrem bestehenden bzw. zu entwickelnden Nutzungscharakter unterschieden. Die Darstellung erfolgt in Anlehnung an die Bauleitplanung:

#### **GEMISCHTE BAUFLÄCHEN I** (Areal am Markt /Quartier 8)


- Lage:
- zentrale Altstadtlage
  - A-Zentrum (hoher Einzelhandelsbesatz)
  - anliegend an stadtbildprägenden öffentlichen Raum (Platz, Straße) mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion
- Nutzung:
- Erdgeschoss:  
überwiegend Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung
  - 1.Obergeschoss:  
überwiegend Wohnen / Gewerbe (z.B.: Büro, Praxis)
  - Oberhalb 1. OG:  
ausschließlich Wohnen

#### **GEMISCHTE BAUFLÄCHEN II** (Schmöllnsche Straße, teilw. Brachfläche Neue Klostersgasse)

- Lage:
- Altstadtlage
  - B-Lage (durchschnittl. bis geringer Einzelhandelsbesatz)
  - anliegend an stadtbildprägenden öffentlichen Raum mit maßgeblicher Erschließungsfunktion (Straße, Platz)
- Nutzung:
- Erdgeschoss:  
Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Ladenhandwerk / ausnahmsweise Wohnen
  - Obergeschosse:  
überwiegend Wohnnutzung

 **WOHNBAUFLÄCHEN** (Spiegelgasse, Johannisgraben)

- Lage:
- Altstadtlage
  - anliegend an öffentlichen Raum mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion (Wohngasse) oder mit maßgeblicher Erschließungsfunktion (Straße)
- Nutzung:
- Erdgeschoss:  
überwiegend Wohnnutzung, teilweise Gemeinbedarf, gewerbliche Nutzungen (Büro, Praxen)
  - Obergeschosse:  
ausschließlich Wohnnutzung

 **GEMEINBEDARF** (Josephinum)

- Lage:
- Altstadtlage
  - Solitärgebäude mit großem Grundstück (in dieser Form altstadttypisch)
- Nutzung:
- ehemals Schule / Berufsschule, z.Zt. leer stehend
  - öffentliche Nutzung (z.B.: Musik- und Ballettschule, Tanzakademie, ...)

 **FLÄCHE FÜR PARKHAUS**

- Lage:
- Altstadtlage
  - B-Lage (durchschnittl. bis geringer Einzelhandelsbesatz)
  - anliegend an stadtbildprägenden öffentlichen Raum (Straße, Platz) mit maßgeblicher Erschließungs- u. Aufenthaltsfunktion
- Nutzung:
- Mehrgeschossiges Parkhaus
  - Kapazität: mindestens 100 Stellplätze, maximal 200 Stellplätze bzw. maximale Abmessungen 35\*50 m
  - Nutzungsergänzung lt. „Gemischte Bauflächen I“ möglich, auch als eigenständige Baukörper

 **GRÜNFLÄCHE**

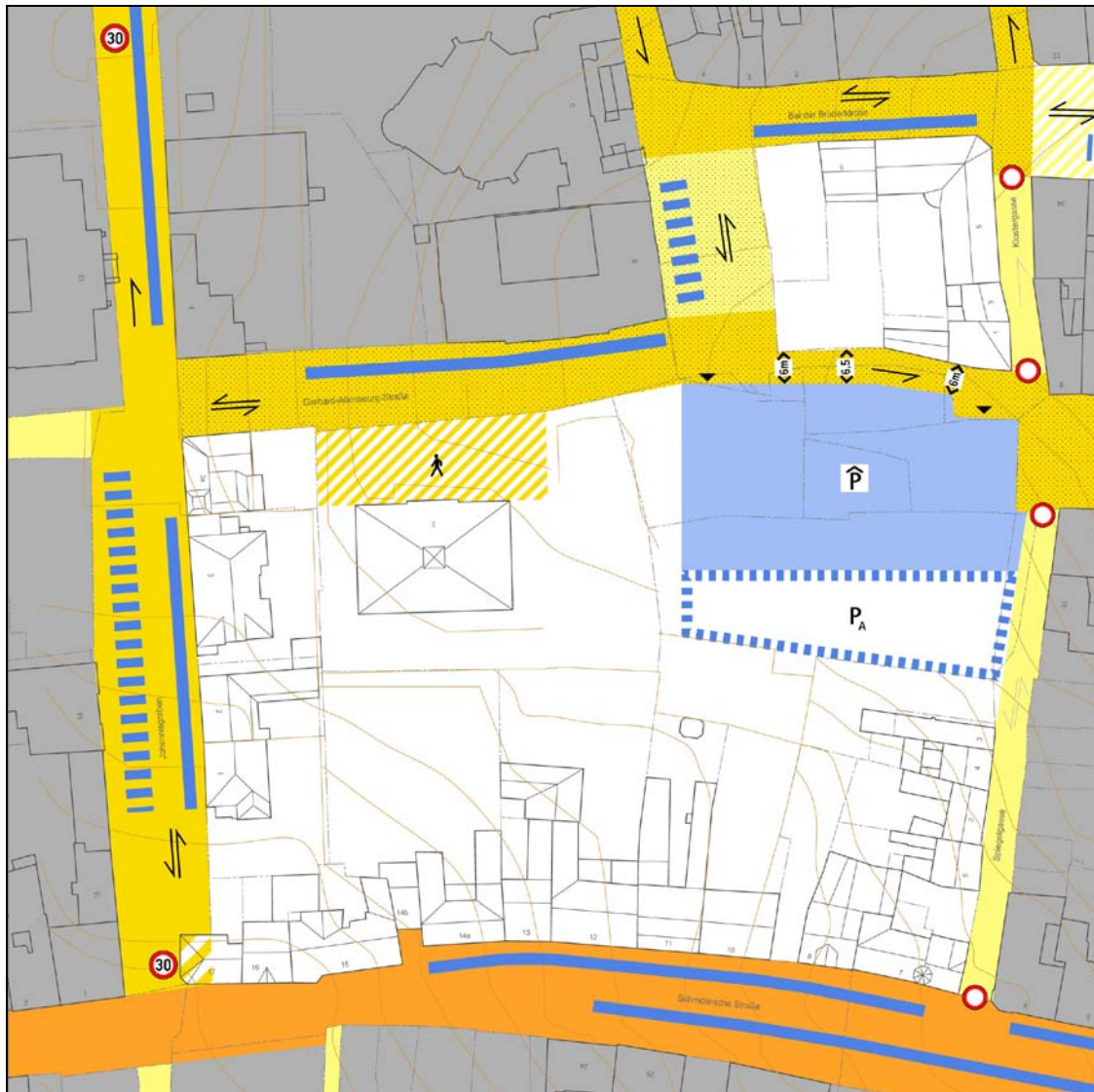
- Lage:
- Altstadtlage - Innenbereich Quartier 15
- Nutzung:
- Freiraum mit hohem Grünanteil
  - Erholung und in Teilen Anwohnerparken
  - Von Bebauung freizuhalten





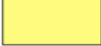




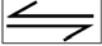

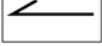




**ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND BODENORDNUNG**

Analog dem Strategieplan „Bebauung und Freiraum“ wird für einige Teilbereiche die zukünftige Entwicklung noch offen gehalten, mittels der dargestellten Entwicklungsoptionen jedoch die Tendenz festgesetzt.

Mit der Bodenordnung von Teilbereichen des Untersuchungsgebietes wird die Grundlage für die nachhaltige Entwicklung und Neugestaltung bzw. Neubebauung der gekennzeichneten Grundstücke geschaffen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke entlang des *Johannisgraben* und der *Spiegelgasse*. So können durch Abbruch freigewordene Grundstücke oder große Grundstücke neu zugeordnet bzw. geteilt werden und damit einzelne Parzellen deutlich aufgewertet werden.

### 5.3. Strategie Verkehr



	Hauptsammelstraße		Bereich für Parkhaus maximale Abmessungen Ost-West 50 m, Süd-Nord 35 m
	Sammelstraße		Bereich für Anwohnerparkplatz (optional)
	Anliegerstraße		Bereich für Parken senkrecht zur Fahrbahn
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerbereich		Bereich für Parken parallel zur Fahrbahn
	Verkehrsberuhigung mittels gestalterischer Maßnahmen (z.B. Mischverkehrsfläche) oder Verkehrsregelung		Zweirichtungsverkehr
	Entwicklungsoption: Verkehrsfläche ODER Bebauung		Einrichtungsverkehr
	für Durchgangsverkehr gesperrt - Anlieger frei		Quartiere außerhalb Bearbeitungsgebiet
	Tempo-30		Flurstücksgrenzen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich ausnahmslos alle Verkehrsflächen in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand und bedürfen dringend einer altstadtgerechten Gestaltung und Aufwertung.

Als Grundlage für eine Neugestaltung dient das derzeit im Entwurf befindliche Verkehrskonzept, in dem übergreifende Aussagen zur Verkehrsführung und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen werden. Dabei sollten natürlich die strategischen Vorgaben des Quartierkonzeptes als teilräumlicher Bestandteil mit einfließen, insbesondere die geplante Errichtung eines Parkhauses mit einer Kapazität von ca. 150 Stellplätzen. Auf Grund dessen kann der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum deutlich reduziert werden. Allerdings sollte grundsätzlich ein begrenztes Angebot an Kurzzeitparkplätzen vorgehalten werden (auch im Bereich *Markt*, *Topfmarkt* etc.). Desweiteren sollte eine günstige Erschließung des Parkhauses durch eine entsprechende Verkehrsführung gewährleistet werden.

Die Einstufung der Straßen in die Kategorien Hauptsammelstraße, Sammelstraße und Anliegerstraße ändert sich gegenüber dem Bestand nur geringfügig: Die *Schmöllnsche Straße* bleibt als Randstraße der Innenstadt nach wie vor eine vom Verkehr stark frequentierte Hauptsammelstraße. Zusätzlich zum *Markt* und der *Spiegelgasse* werden der *Platz bei der Bröderkirche* und die *Klostergasse* neu als Anliegerstraßen eingestuft (vormals Sammelstraßen). Alle weiteren Straßen sind Sammelstraßen mit Verbindungsfunktion und durchschnittlichem Verkehrsaufkommen.

Die Änderung folgender Verkehrsregelungen wird empfohlen:

- Zwei-Richtungsverkehr *Johannisgraben* im Abschnitt zwischen *Gerhard-Altenbourg-Straße* und *Schmöllnscher Straße*:  
Damit würde dieser Bereich der Altstadt und insbesondere die geplante Parkierungsanlage günstiger an die Innenstadtrandstraße *Schmöllnsche Straße* angeschlossen. Das würde auch zu einer Entlastung der innerstädtischen schmalen Straßen und Gassen führen.
- Zwei-Richtungsverkehr *Spiegelgasse* statt bisher Ein-Richtungsverkehr, dafür Sperrung für den Durchgangsverkehr und nur für Anlieger frei. Auf Grund des engen Straßenquerschnittes besteht keine Gefahr, dass sich die Gasse zum „Schleichweg“ entwickelt. Die Gestaltung einer gemischten Verkehrsfläche für PKW und Fußgänger wird empfohlen.

Der Strategieplan schlägt eine Verkehrsberuhigung ab dem Kreuzungsbereich *Johannisgraben* / *Gerhard-Altenbourg-Straße*, auf Höhe des ehemaligen doppelten Stadtmauerrings, vor. Somit wäre der gesamte Bereich der Altstadt verkehrsberuhigt. Die Verkehrsberuhigung kann sowohl in Form gestalterischer Mittel (eingeschränkte Fahrbahnbreiten, Mischverkehrsflächen ohne Trennung von Fußwegen und Fahrbahn etc.) als auch über verkehrsrechtliche Regelungen (z.B. Tempo-30-Zone, Verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen.

**MARKT (WESTLICHER ABSCHNITT)** (*bereits saniert*)

Funktion:

- bedeutendster öffentlicher Platz der Altstadt mit überwiegender Aufenthaltsfunktion
- Verkehrsberuhigter Bereich (Sackgasse)

- Stellplätze:           ▪ begrenztes Angebot an gebührenpflichtigen Kurzzeitparkplätzen - einseitig (Bestand: beidseitig)
- Erschließung über:   ▪ Bei der Brüderrkirche / Jüdengasse
- Gestaltung:           ▪ kleinteilige Beläge (Naturstein)
- optische Trennung zwischen Fußwegen und Fahrbahn (breiter Traufbelag)
- hochwertige Möblierung

**TOPFMARKT** *(bereits saniert)*

- Funktion:             ▪ bedeutender öffentlicher Platz mit Aufenthalts- und Erschließungsfunktion
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Stellplätze:           ▪ begrenztes Angebot an gebührenpflichtigen Kurzzeitparkplätzen und Anwohnerparkplätzen - einseitig (Bestand: beidseitig, Längsparker entfallen)
- Erschließung über:   ▪ Moritzstraße / Gehard-Altenbourg-Straße
- Gestaltung:           ▪ kleinteilige Beläge (Naturstein)
- optische Trennung zwischen Fußwegen und Fahrbahn (breiter Traufbelag)
- hochwertige Möblierung
- Solitärbaum (Bestand)

**BEI DER BRÜDERKIRCHE (STRASSE)**

- Funktion:             ▪ Bedeutende öffentliche Straße mit Aufenthalts- und Erschließungsfunktion (optische Fortsetzung Markt)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Stellplätze:           ▪ begrenztes Angebot an gebührenpflichtigen Kurzzeitparkplätzen sowie Anwohnerparkplätzen - 7 STP, einseitig (Bestand: 15 STP, beidseitig)
- Erschließung über:   ▪ Brüdergasse / Jüdengasse
- Gestaltung:           ▪ kleinteilige Beläge (Naturstein) in Fortsetzung der Marktplatzgestaltung
- optische Trennung zwischen Fußwegen und Fahrbahn (breiter Traufbelag)

**BEI DER BRÜDERKIRCHE (PLATZ)**

- Funktion:             ▪ öffentlicher Platz mit überwiegender Aufenthaltsfunktion
- Verkehrsberuhigter Bereich - keine Fußgängerzone!
- Vorzugsweise Zwei-Richtungsverkehr
- Stellplätze:           ▪ begrenztes Angebot an gebührenpflichtigen Kurzzeitparkplätzen sowie evtl. Anwohnerparkplätzen - max. 10 STP, einseitig (Bestand: 18 STP, beids.)
- Erschließung über:   ▪ Bei der Brüderrkirche / Gerhard-Altenbourg-Straße
- Gestaltung:           ▪ kleinteilige Beläge (Naturstein)
- Darstellung des ehemaligen Kirchengrundrisses (vgl. Rahmenplan öffentlicher Raum, Hugk + Sellengk, 2004)
- optische Trennung zwischen Fußwegen und Fahrbahn
- vorzugsweise beidseitig Baumreihen kleinkroniger Bäume (Planung)
- hochwertige Möblierung

### **KLOSTERGASSE**

- Funktion:
- öffentliche Straße mit überwiegender Aufenthaltsfunktion
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - für Durchgangsverkehr gesperrt
  - bei Zwei-Richtungsverkehr nur eingeschränkte Begegnung möglich - vorzugsweise Ein-Richtungsverkehr
- Stellplätze:
- keine
- Erschließung über:
- Topfmarkt / Neue Klostergasse
- Gestaltung:
- kleinteilige Beläge (Naturstein)
  - optische Trennung zwischen Fußwegen (Traufbelag) und Fahrbahn (Fahrbahneinengung)

### **NEUE KLOSTERGASSE**

- Funktion:
- öffentliche Straße mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zweirichtungsverkehr (eingeschränkte Begegnung)
- Stellplätze:
- keine, Zufahrt Parkhaus
- Erschließung über:
- Gerhard-Altenbourg-Straße / Topfmarkt
- Gestaltung:
- kleinteilige Beläge (Naturstein)
  - optische Trennung zwischen Fußwegen (Traufbelag) und Fahrbahn (Fahrbahneinengung)

### **GERHARD-ALTENBOURG-STRASSE**

- Funktion:
- öffentliche Straße mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Vorzugsweise mit Erweiterung (Platz) vor dem Josephinum
- Stellplätze:
- evtl. Kurzzeitparkplätze - einseitig, max. 7 STP / vorzugsweise keine (Bestand 10 STP, beidseitig)
- Erschließung über:
- Johannisgraben / Neue Klostergasse
- Gestaltung:
- kleinteilige Beläge (Naturstein) oder Asphalt
  - Fahrbahnreduzierung auf Mindestmaß zu Gunsten breiter Fußwege bzw. Baumpflanzung
  - ggf. gestalterischer Bezug zu ehemaliger Klosteranlage sowie Stadtmauer mit Pforte
  - Baumgruppen schmalkroniger Bäume auf der Südseite zur optischen Straßenraumverengung, ggf. symmetrische Anordnung bezogen auf Josephinum

### **JOHANNISGRABEN (SÜDLICHER ABSCHNITT)**

- Funktion:
- öffentliche Straße mit überwiegender Erschließungsfunktion
  - Tempo-30
  - vorzugsweise Zwei-Richtungsverkehr i.V.m. Kreuzungsausbau nach Gebäudeabbruch an der Schmöllnschen Straße (Eckhaus)
- Stellplätze:
- Einordnung von öffentlichen Parkplätzen und Anwohnerparkplätzen
- Erschließung über:
- Schmöllnsche Straße / Gerhard-Altenbourg-Straße



- Gestaltung:
- Fahrbahn: Asphalt
  - Fußweg: kleinteilige Beläge
  - Stellplätze vorzugsweise wasserdurchlässig
  - Baumreihe i.V.m. Stellplätzen auf der Westseite

#### **SPIEGELGASSE**

- Funktion:
- öffentliche Straße mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zwei-Richtungsverkehr (eingeschränkte Begegnung)
- Stellplätze:
- Anwohnerparkplatz
- Erschließung über:
- Topfmarkt / Schmöllnsche Straße
- Gestaltung:
- kleinteilige Beläge (Naturstein)
  - keine Trennung zwischen Fußwegen und Fahrbahn

#### **SCHMÖLLNSCHE STRASSE** *(bereits saniert)*

- Funktion:
- öffentliche Hauptverkehrsstraße mit überwiegender Erschließungsfunktion
- Stellplätze:
- Einordnung von öffentlichen Parkplätzen und Anwohnerparkplätzen (Bestand)
  - ggf. „Lückenschluss“ auf der Südseite mit Anwohnerparkdeck zu Gunsten eines öffentlichen grünen Freiraums im Bereich des ehem. Mauerrings
- Gestaltung:
- hohe Gestaltqualität nach grundhaften Ausbau (Bestand)
  - ggf. Aufgreifen des „Tormotivs“ (Baumgruppe) im Bereich des ehem. Schmöllnschen Tores zur optischen Straßenraumeinengung (vgl. Gerhard-Altenbourg-Straße)

5.4. Gestaltplan - Vorzugsvariante



Bebauungsstruktur Untersuchungsgebiet „Ist-Zustand“



Bebauungsstruktur Untersuchungsgebiet „Vorzugsvariante“ / Gestaltplan

Im Ergebnis der Variantendiskussion, ihrer Erörterung in kommunalen Gremien, der Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange und Fachämtern der Stadtverwaltung sowie der Beteiligung der Grundstückseigentümer wurde aus räumlichen Entwurfsbestandteilen der Varianten B<sub>2</sub> und B<sub>1</sub> eine städtebauliche Vorzugsvariante erarbeitet.

Übereinstimmendes Ergebnis aller Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse war die Präferenz des Raumschlusses im Bereich *Topfmarkt - Klostergasse - Bei der Brückerkirche* durch den Neubau eines öffentlichen Parkhauses in Verbindung mit einem bzw. mehreren Wohn- und Geschäftshäusern (vgl. Kap. 4.4 Variante B<sub>2</sub>). Für die Gestaltung des Umfeldes des Josephinums wurde ebenfalls auf die in dieser Variante enthaltene Lösung zurückgegriffen.

Für den Bereich des *Johannisgrabens* wurde die Reduzierung der Bebauungsdichte zu Gunsten des Freiraumanteils der verbleibenden Gebäude sowie der Erlebbarkeit des ehemals doppelten Mauerrings als städtebauliche Vorzugslösung bestimmt (vgl. Kap. 4.3 Variante B<sub>1</sub>). Aus dieser Variante wurde auch die Möglichkeit zusätzlicher Anwohnerstellplätze im Quartierinneren mit Zufahrt über die *Schmöllnsche Straße* übernommen.



Anstelle einer geradlinigen Straßenführung des *Johannisgrabens* bis an die Einmündung in die *Schmöllnsche Straße* wurde, der Empfehlung des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie folgend, die vorhandene Krümmung als Vorzugsvariante beibehalten, auch wenn langfristig der Erhalt des Eckhauses zur Disposition steht.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Bau- und Raumgefüges wird dabei auf die Unterscheidung zwischen Neubau und Bestandsgebäuden verzichtet. Die Bebauung wird insgesamt als Dachaufsicht mit farbiger Unterscheidung der Dachdeckung sowie Schattenwurf abgebildet. In den öffentlichen und privaten Freiräumen werden Vegetationsflächen und befestigte Flächen voneinander unterschieden. In den Straßen, Gassen und Plätze sind Pflasterart und Pflasterrichtung

sowie wesentliche Gestaltelemente (Borde, Rinnen, Intarsien) ablesbar. Der Gestaltungsvorschlag orientiert sich dabei an den Vorgaben des „Rahmenplans öffentlicher Raum“ (Hugk+Sellengk). Raumbildende Bäume werden ebenfalls zu Gunsten des Gesamteindrucks ohne Unterscheidung von Bestand und Planung dargestellt.

Mit der Vorzugsvariante wird ein Leitbild für die Entwicklung der Quartiere 8 und 15 gezeichnet, das im Weiteren als Grundlage für die Formulierung strategischer Parameter bildet. Das Leitbild dient der Veranschaulichung der städtebaulichen Grundsätze und Ziele die in den Strategieplänen in abstrahierter Form zusammengefasst werden.

## 5.5. Fazit

Das städtebauliche Konzept für die Quartiere 8 und 15 fixiert wesentliche Parameter für die zukünftige bauliche und funktionale Entwicklung in diesem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadt Altenburg“. Grundlage dafür waren die Erfassung und Analyse der Bestandssituation in Verbindung mit der Beteiligung der Eigentümer und Träger öffentlicher Belange, sowie die Sichtung und Auswertung zahlreicher übergeordneter räumlicher Planungen. Außerdem waren die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Quartier 8 zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang gilt es festzustellen, dass einem wichtigen Aspekt, der u.a. Anlass für das städtebauliche Konzept im Vorfeld des Satzungsbeschlusses war, mit der Rücknahme der Baufluchten (Baulinien) des Quartiers 8 auf die historischen Flurstücksgrenzen bereits entsprochen wurde. Unabhängig davon ist innerhalb des hier abgesteckten Rahmens sowohl das gegenwärtig geplante Vorhaben als auch jede andere baulich-räumliche und funktionale Entwicklung möglich, die den für dieses Quartier fixierten städtebaulichen Parametern entspricht. Dies gilt in gleicher Weise für die dargestellten und darüber hinaus möglichen Varianten der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers 15. Die räumlichen Bezüge beider Quartiere zueinander sind dabei eine maßgebliche Konstante.

Anders als die verbindliche Bauleitplanung erlaubt die Form der informellen städtebaulichen Planung ein hohes Maß an Flexibilität. Aus diesem Grund werden im Ergebnisse des Quartierskonzepts in Strategieplänen zusammengefasst, die wesentliche Grundsätze und Ziele bezüglich der baulich-räumlichen und funktionalen Entwicklung beinhalten. Den nachfolgenden weiteren Schritten der Vorbereitung von Ordnungs- und Baumaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung bleibt es vorbehalten, den so bestimmten Gestaltungsspielraum auszufüllen. Zur Sicherung der Sanierungsziele im Quartier 15 wird angesichts der Größe und Bedeutung des Flächenentwicklungspotentials (Brachfläche) die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) in Verbindung mit einem vorgeschalteten Planungswettbewerb dringend empfohlen. Nicht nur auf Grund der Erfahrungen bei der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Quartier 8 sollten dabei in besonderem Maße die Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Altenburg in das Verfahren einbezogen werden. So empfiehlt sich beispielsweise die Durchführung eines kooperativen Workshop-Verfahrens.

## Anlagen





## 6. Inhalt CD

### 6.1. Karten und Pläne

#### Teil A - Bestand

01	Lageplan	M 1:750
02	Eigentum	M 1:750
03	Denkmalschutz	M 1:750
04	Bauzustand	M 1:750
05A	Nutzung EG	M 1:750
05B	Nutzung OG	M 1:750
06	Verkehr	M 1:750

#### Teil B - Analyse

07	Potentiale	M 1:750
08	Konflikte	M 1:750

#### Teil C - Konzept

09	Variante A	M 1:750
10	Variante B <sub>1</sub>	M 1:750
11	Variante B <sub>2</sub>	M 1:750
12	Strategie Bebauung	M 1:750
13	Strategie Nutzung Bodenordnung	M 1:750
14	Strategie Verkehr	M 1:750
15	Gestaltplan	M 1:750

### 6.2. Text

Abschlussdokumentation





## **7. Pläne Umsetzungsstrategie**

**7.1. Strategie Bebauung M 1:750**

**7.2. Strategie Nutzung und Bodenordnung M 1:750**

**7.3. Strategie Verkehr M 1:750**

**7.4. Gestaltplan - Vorzugsvariante M 1:750**