

Titel der Drucksache:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 624
 Neuerbe / Meyfartstraße**

Drucksache

0624/14

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Stadtrat	16.04.2014	öffentlich

Anfrage nach § 10 Gescho

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Bausewein, sehr geehrte Stadtratsmitglieder,

wir bitten Sie höflichst, sich der Anliegen, Sorgen und Ängste bezüglich der betreffenden Vorhabensmaßnahme, der Anwohnerschaft am Schmidtstedter Ufer (siehe hierzu auch die Willensbekundungen in den beigefügten Unterschriftslisten) anzunehmen.

Als Verwalterin und im Rahmen meiner Qualifizierung als Dipl.-Tiefbauingenieur habe ich seit Jahren ein großes Interesse an der Entwicklung der baulichen Gegebenheiten im Wohngebiet Meyfartstraße/ Neuerbe. Schon seit 1994 war das Gebiet für mich von Bedeutung und einer Verbesserung des jetzigen Zustandes haben wir immer positiv entgegen gesehen, da wir uns eine Verbesserung der Wohnqualität versprochen haben. Zudem kann ich im Namen fast aller Anwohner am Schmidtstedter Ufer sprechen, die mich durch ihre Vollmachten (12 Eigentümer und 30 Mieter) entsprechend legitimiert haben.

1. Quartierbebauung

Schon seit 1994 wurde immer über eine Quartierbebauung im Bereich Schmidtstedter Ufer /Meyfartstraße/ Neuerbe, welche typischerweise in Erfurt üblich ist gesprochen und entsprechend geplant.

Der Innenbereich, welcher als Ruhezone und großzügig begrünte Fläche vorgesehen war, wird nun durch die nachträgliche Einordnung von Gebäuderiegeln völlig zerrissen. Die Fläche der Straße Neuerbe liegt außerhalb des Kernbereiches der Stadt, in dem eine höchstmögliche Verdichtung zulässig ist! Die Hochhäuser bringen schon eine hohe Verdichtung, die entsprechende Bausünden vergangener Perioden darstellen. Dies als Argument für eine erhöhte Verdichtung im nun zu bebauenden Bereich des Quartiers zu nutzen, geht in die falsche Richtung. Hier muss die Möglichkeit genutzt werden, die hohe Verdichtung im Quartier zu entzerren, auch in Anbetracht der massiv mit Hochhäusern bebauten Umgebung, die den gesamten Bereich bezüglich Parkplätzen, Durchgangsverkehr etc. beeinflussen.

1.a. Welche Gründe gibt es, entgegen der üblichen Quartierbebauung in Erfurt, solche massiven, völlig

unverhältnismäßigen Gebäuderiegel zuzulassen und damit große Nachteile für die bestehende denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung wissentlich in Kauf zu nehmen?

1.b. Warum werden die Interessen der Besitzer und Anwohner, auf eine gemeinsame verträgliche Bebauung, am Schmidtstedter Ufer völlig ignoriert?

1.c. Welche Rolle spielt das gesundheitliche Wohl der ortsansässigen Bürger, wenn über Verdichtung gesprochen wird? Hier geht es nicht um individuelle Wohlfühlfaktoren, sondern um festgelegte Rechte und Pflichten, die nicht einseitig zum Vorteil von Investoren verändert werden dürfen.

1.d. Warum wird durch Berufung auf bereits bestehende hohe Verdichtung aus früheren Bausünden (ALT624, Begründung, Punkt 2.2, Seite 9, Abschn.2) eine neue Last für die Altanwohner gerechtfertigt? (Überhöhte Überbauung der Grundstücke am Schmidtstedter Ufer und Hochhäuser) Hier wird ein bestehendes Problem verschärft, statt die Möglichkeit zur Abhilfe zu nutzen.

Im Bebauungsplanentwurf wird ausgehend von den höchsten Gebäuden (außer Punkthochhäuser) die Höhenfestlegung getroffen.

Im Punkt 1.6 Allgemeine Planungsziele im Bebauungsplanentwurf ALT624 wird von der Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer mindestens vier- bis max. fünfgeschossigen Wohnbebauung entlang der Neuerbe und der Meyfartstraße ausgegangen.

In der Zeichnung zum Bebauungsplan wird aber die Geschossigkeit zwingend vorgeschrieben, in der Neuerbe IV+Staffelgeschoss und V Geschosse für Teile entlang der Neuerbe und für die Riegel IV Geschosse.

In der Meyfartstraße IV + plus Staffelgeschoss.

Geht man von einer Auslastung des Baufensters (lt. B-Planzeichnung) im Bereich Meyfartstraße aus, dann ist mit der zwingend vorgeschriebenen IV+SGeschossigkeit von einer massiven Überschreitung der GFZ von 2,7 im WA 2 auszugehen.

Bei Ausnutzung des Baufensters, lt. Zeichnung, ergibt sich eine Wohnfläche von 2.300 qm. Die vorgegebene GFZ von 2,7 würde max. ca. 1.800 qm zulassen. Dies entspricht dann allenfalls einer III-Geschossigkeit! Die Überschreitung liegt bei ca. 500 qm Wohnfläche.

Im Bebauungsplanentwurf ALT 624 wurde unter Beschlusspunkt 03 für die Meyfartstraße eine max. IV-Geschossigkeit durch den Stadtrat beschlossen. Laut Planentwurfzeichnung wird IV+S durch die Verwaltung zwingend vorgeschrieben.

1.e. Warum hält sich die Verwaltung nicht an den Stadtratsbeschluss, der nur eine IVgeschossige Bauweise an der Meyfartstraße vorsah?

1.f. Weshalb werden die Geschosse zwingend vorgeschrieben, wenn ersichtlich ist, dass die GRZ von 2,7 im Bereich WA 2, welche ebenfalls festgeschrieben ist, massiv überschritten wird?

1.g. Sind dies Ermessensspielräume, welche nur zu Gunsten der Bauherren kommerziell voll überschritten werden?

1.h. Sind Staffelgeschosse, nur weil sie 1 bis 2 Meter eingerückt werden, niedriger in der Geschosshöhe, als ein normales Geschoss?

2. Belichtung und Besonnung

Durch die Schließung der Baulücke in der Meyfartstraße in südlicher Ausrichtung (IV+S), wird der Innenbereich komplett verschattet. Die Bebauung entlang der Neuerbe, in westlicher Richtung tut ein, oder ihr übriges. Der Sonneneinfall beginnt erst im Bereich des 1. Riegels. Dieser verhindert seinerseits die Besonnung der weiteren Innenflächen. Das gesamte Schmidtstedter Ufer ist in den unteren Geschossen von der Besonnung ausgeschlossen. Die Lebens- und Wohnqualität ist im höchsten Maße gesundheitsgefährdend eingeschränkt.

2.a. Will das Parlament der Stadt Erfurt sich dieser bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geradezu aufdrängenden Probleme im Interesse der bestehenden Anwohnerschaft, annehmen? Hier handelt es sich neben den Mietern auch großteils um Eigentümer kleinerer Wohneinheiten, deren Eigentum unter einer für Großinvestoren gewinnmaximierenden Genehmigungspolitik abgewertet wird.

2.b. Hat man als Nachbar kein Recht auf Rücksichtnahme auf ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung?

2.c. Liegt ein Besonnungsgutachten vor und warum wird es uns vorenthalten?

2.d. Welche Jahreszeit wird simuliert? Hier sollte nicht der Sommer mit seinen Sonnenhöchstständen zugrunde gelegt werden, sondern die ohnehin dunkle Winterzeit in der ein wesentlich flacherer Sonneneinfall herrscht.

3. Nebenanlagen, Punkt 2.4 des Bebauungsplanentwurfs ALT 624

Im Punkt 2.4 steht: Nebenanlagen sollen nur im Bereich von überbauten Grundstücksflächen zulässig sein! Im Bebauungsplanentwurf wird im zweiten Satz aber alles in den Freiflächen als zulässig erklärt, was man sich nur denken kann, z.B. Antennenanlagen, Elektroversorgungs- und Heizanlagen, usw.

3. a. Kann man etwas ausschließen und gleich im Anschluss alles zulassen? Ausnahmen dürfen nicht einseitig im Interesse der Investoren zur Regel werden. Es geht eindeutig zu Lasten der Anwohner, wenn jede Regelung bis zum Exzess ausgeschöpft und überschritten wird, aber nirgends auch engere Grenzen gesetzt werden, die eine lebenswertere Umgebung schaffen können.

Dies lässt nur den Schluss zu, dass man mehr Rücksicht auf die noch nicht sichere zukünftige Investition nimmt, während die schon vorhandenen Eigentümer am Schmidtstedter Ufer, die ihre Investition zur positiven Entwicklung der Stadt in den vergangenen 20 Jahren bereits durchgeführt haben, nicht mehr schützenswert sind.

4. Tiefgaragenparkplätze

Für den Abschnitt WA2 sollen nur die Gebäudeflächen in ihrem Baufenster mit einer Tiefgarage untersetzt werden. Daraus ergibt sich, dass nur ein Stellplatz pro WE geplant werden kann. Es ist sicher richtig, dass die anderen abgelöst werden können. Leider werden davon die PKW nicht beseitigt, welche dann zusätzlich auf der Straße im Umfeld nach einer Parkmöglichkeit suchen. Es werden ca. 30 Parkplätze der Hochhausparker durch die Baumaßnahme beseitigt. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass noch ca. 50 Stellplätze benötigt werden, um den Bedarf der berufstätigen Bewohner des Neubaus mit Zweitwagen annähernd zu decken.

4.a. Welche Maßnahmen werden ergriffen um diese Situation zu entschärfen?

4.b. Warum erfolgt keine flächendeckende Einordnung einer Tiefgarage, um den Bedarf der Berufstätigen zu decken?

5. Tiefgarage

Laut Bebauungsplanentwurf soll die Tiefgarage 1,40 m über dem bestehenden Straßenniveau gebaut werden und dies bildet für den Baukörper den Nullpunkt. Die zwingend vorgeschriebene IV+S- und V-Geschossigkeit wird um 1,40 m weiter künstlich erhöht.

Im Innenbereich entstehen Böschungsbereiche, welche ein höheres Niveau haben als die Gärten am Schmidtstedter Ufer.

Durch das Aufbrechen der vorhandenen Oberflächenversiegelung wird das Regenwasser zwar versickern, aber in ca. 2 bis 3 Metern auf eine wasserundurchlässige, also wasserführende Schicht treffen.

Das Wasser wird sich in Richtung Flutgraben bewegen und die Keller der Gründerzeitbebauung werden massiv durchfeuchtet werden.

5.a. Warum wird die Oberflächenversiegelung aufgebrochen?

5.b. Warum wird die Tiefgarage nicht komplett in die Erde gebaut?

5.c. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Durchfeuchtung der Keller am Schmidtstedter Ufer zu verhindern?

6. Nullpunktfestlegung

In den vorliegenden Detailzeichnungen zum Bauvorhaben, wurde der 0,00 Punkt auf die Oberfläche Fußboden Erdgeschoss gelegt. Dieser liegt dann 1,40 Meter über dem als Ausgangspunkt vorzusehenden Höhenpunkt im Straßenbereich.

(194,64 NHN) Geht man von diesem Punkt im Straßenbereich aus, dann sind die Gebäude im Bereich Neuerbestraße nicht 14,50 m hoch, sondern 15,90 m. Die Höhe der Traufe der Schule nicht 14,69 m, sondern 16,13 m hoch.

Die Höhe der Riegel nicht 11,30 m, sondern 13,10 m.

6.a. Welche Gründe liegen vor, den Ausgangspunkt für die Höhenfestlegungen ins Gebäude zu legen und damit falsche Höhenverhältnisse herzustellen?

6.b. Wurde dies im Zuge der Genehmigung nicht bemerkt?

6.c. Versucht man durch Verschleiern des wahren Ausmaßes der Bebauung die Ausnutzung des vorhandenen Rahmens zu überschreiten, um den Wert der neuen Immobilie noch weiter zu steigern auf Kosten des übrigen Quartiers?

Anlagenverzeichnis: Listen der Anwohner vom Schmidtstedter Ufer 17 bis 23, für den Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf ALT 624 der Stadt Erfurt

27. März 2014, gez. 

Datum, Unterschrift