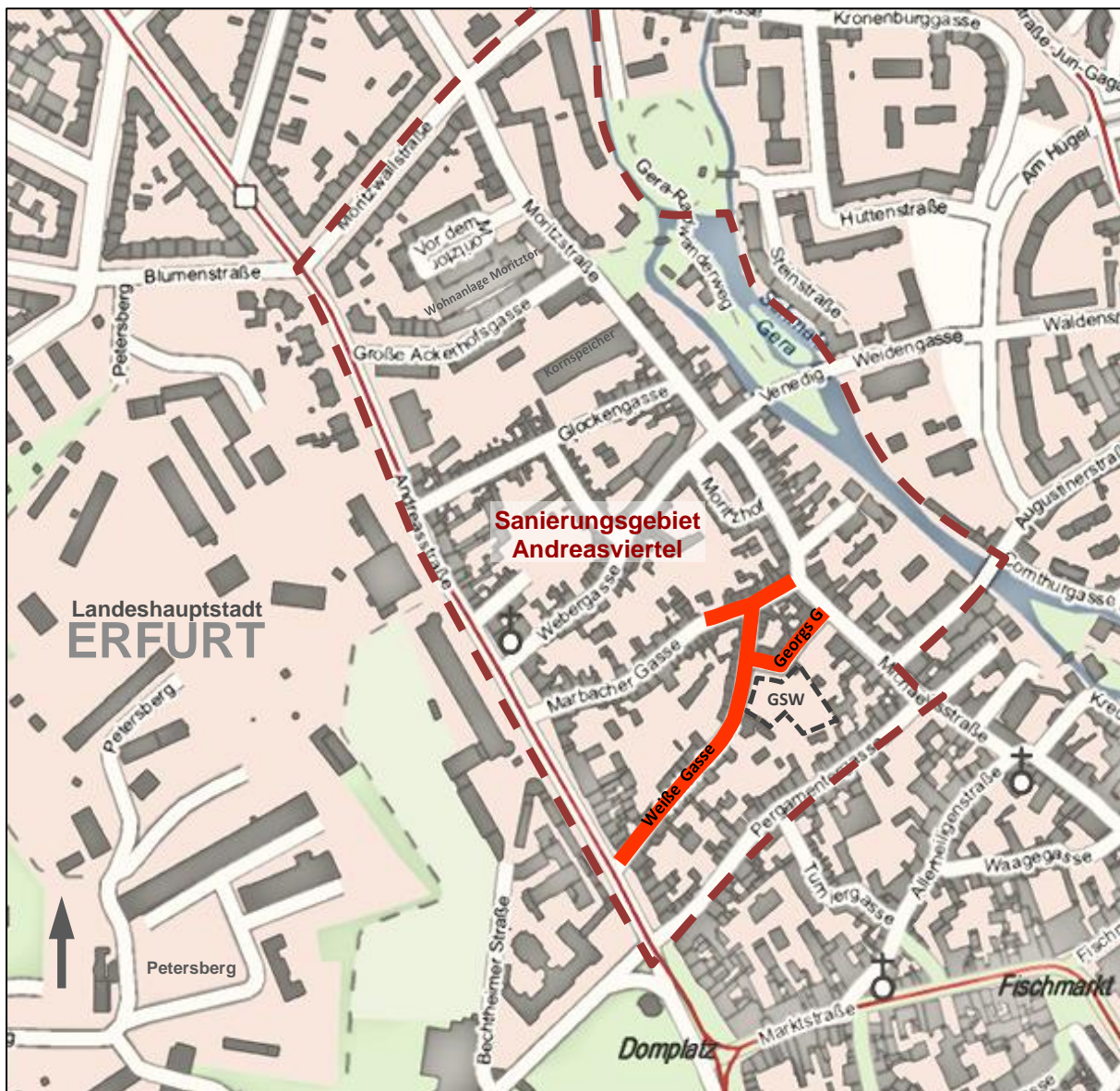


1. Planungsanlass / Planungsziel

Die Weiße Gasse, die Marbacher Gasse und die Georgsgasse gehören zum Andreasviertel und damit zur historischen Altstadt.

In den Jahren 1994-1996 wurden in den Straßenzügen die Versorgungsanlagen grundlegend erneuert. Der Deckenschluss erfolgte auf Grund der hohen Anzahl von Baulücken in dieser Zeit vorerst mit einer provisorischen Asphaltdecke. In den zurückliegenden Jahren wurden zahlreiche Gebäude saniert, die letzte größere Baulücke wird mit der Wohnanlage des Gemeinnützigen Siedlungswerkes (GSW) „Georgsgasse/ Weiße Gasse“ voraussichtlich 2017-2018 geschlossen. Unmittelbar im Anschluss an diese Hochbaumaßnahme kann die Sanierung der Straßenbefestigung erfolgen und damit der ursprüngliche Altstadtcharakter wieder hergestellt werden.

Mit Realisierung der Maßnahme wird der letzte Abschnitt im Sanierungsgebiet „Andreasviertel“ städtebaulich verbessert und aufgewertet. Die Sanierung entsprechend der Satzung EFM002 von 1991 gilt dann als abgeschlossen. Die Finanzierung erfolgt über sanierungsbedingte Einnahmen und ist mit 871 T€ Brutto veranschlagt.



Übersicht Sanierungsgebiet „Andreasviertel“ einschließlich geplanter Baumaßnahme

2. Straßenräumliche Situation, Gebietscharakteristik, Bestand

Das Andreasviertel entstand vor ca. 1000 Jahren als Siedlung der Handwerker zur Versorgung des angrenzenden Petersberges. Es ist geprägt durch kleine Fachwerkhäuser. Nach 1990 entstanden attraktive, kleine Lückenbebauungen. In den engen Gassen mit ständig wechselnden Breiten variieren die Gebäudefluchten zwischen 4,20 m und 10,0 m. Aufgrund des geringen Querschnittes sind die Gassen als verkehrsberuhigter Bereich und zudem als Einbahnstraßen ausgewiesen.

Westlich ist die Verbindung zur Andreasstraße vorhanden, östlich die zur Michaelisstraße. Die Fahrtrichtung ist in Richtung Andreasstraße geregelt.

Die Asphalttragteckschicht, mit einer mittig angelegten Pflasterreihe zur Entwässerung, wurde nach der Sanierung der Versorgungsleitungen 1994-1996 als Provisorium hergestellt.

Durch die fehlenden Gehbahnen als Schutzzonen der Gebäudefronten nutzten viele Anwohner Pflanztröge zur Markierung bzw. als Abweiser.

Marbacher Gasse - Blick i.R. Michaelisstraße



Die Marbacher Gasse wurde 2001 in Anlehnung an die historische Straßenbefestigung und Bordführung saniert (Fahrbahn in Basaltgroßpflaster, Borde im Verlauf der Traufkanten).

Die Straßenlängen betragen:

- Weiße Gasse = 225 m
- Marbacher Gasse = 80 m
(noch nicht sanierter Straßenabschnitt)
- Georgsgasse = 75 m

Marbacher Gasse –Ausbaugrenze 2001



Aufgrund von Anfragen der Anwohner wurde 2009 / 2010 durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eine Untersuchung u.a. zu Möglichkeiten der Geschwindigkeitsreduzierung vorgenommen.

Ergebnis:

- Anordnung wechselseitiges Parken
- Aufstellen von Straßenmobiliar
- Wahl des Fahrbahnbelags unter emissionstechnischen Gesichtspunkten

Weiße Gasse - Blick i.R. Andreasstraße



3. Planungsansätze

Die Planungsansätze basieren auf der Klassifikation als reine Wohnstraßen und erklären die Nutzungsansprüche sowie im Weiteren die gewählte Verkehrsart. Auf Grund der Lage in der historischen Altstadt sind zudem festgelegte Gestaltungsgrundsätze zu berücksichtigen.

Nutzungsansprüche:

- Anliegerverkehr, Einrichtungsverkehr
- Fußgängerverkehr und Aufenthalt
- Radverkehr, Zweirichtungsverkehr
- Ruhender Verkehr (aufgrund des Querschnitts untergeordnet)

Verkehrsart:

- Verkehrsberuhigter Bereich
 - Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeuge) über gesamten Querschnitt
 - V_{zul} = Schrittgeschwindigkeit
 - Parken nur in gekennzeichneten Bereichen zulässig
 - Halten zum Be- und Entladen erlaubt (Ausnahmen ggf. in Feuerwehrezufahrten)
 - Bauliche Anforderungen zur Erkennbarkeit der Verkehrsart

Gestaltungsgrundsätze:

- historischen Charakter erhalten bzw. wiederherstellen
 - Deckenschluß mit Natursteinmaterial
 - markanter Bordverlauf parallel der historisch entstandenen Gebäudefluchten
 - Traufbereiche bzw. schmale Gehwege aus hellem Natursteinmaterial im Kontrast zu einer dunkleren Fahrbahndecke
- Nutzung als Mischverkehrsfläche
 - durchgehend abgesenkte Bordsteine mit einer Antrittshöhe von 3 cm
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Einordnung von mobilem Mobiliar und Straßenbegleitgrün
 - gezielte, versetzte Anordnung von mobilem Mobiliar zur Einschränkung der Fahrdynamik und damit Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und zur Verdeutlichung der verkehrsberuhigten Zone

Funktionale Anforderungen:

- Querschnitt
 - Befahrbarkeit durch Havariefahrzeuge muss gewährleistet bleiben (Beachtung bei der Anordnung von Parkständen und mobilem Mobiliar)
 - Sicherstellung der Entwässerung des Querschnitts über Bordrinnen (Schluckvermögen der Abläufe abhängig von Längs- und Querneigung und Antrittshöhe des Bordes)
- Oberfläche
 - ebene Oberflächen für hohen Komfort in der Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer sowie geringe Emissionen durch den Fahrverkehr

Die Planungsansätze und mögliche Varianten wurden in einem öffentlichen Bürgertermin am 25.08.2015 vorgestellt und diskutiert. Die Bürger favorisieren eine Gestaltung in Anlehnung an die bereits sanierten Gassen im Andreasviertel, jedoch mit Materialien, die gegenüber dem bisher eingesetzten Material geringere Emissionen verursachen. Anwohnerstellplätze sollen nicht oder nur in geringem Maße angeordnet werden. Eine große Anzahl der Bürger betonte Interesse am Aufstellen privaten Mobiliars (Radständer, Pflanztröge u.ä.) entlang der Gebäudefronten insbesondere an den Hauseingängen. Die Anwohner haben weiterhin die Reduzierung der Fahrbahnfläche im Einmündungsbereich Marbacher Gasse / Weiße Gasse angesprochen, ggf. mit Integrierung gestaltender Elemente auf der sich daraus ergebenden platzartigen Fläche. Zudem wurde betont, dass in den Zufahrtsbereichen des Viertels die Erkennbarkeit der Verkehrsberuhigten Zone deutlicher hervorgehoben werden muss.

4. Querschnitt

Der Querschnitt gilt mit durchgängig abgesenkten Borden (3 cm Antritt) als Mischverkehrsfläche. Die Aufteilung in Gehbahn- und Fahrbahnbereiche erfolgt mit wenigen Ausnahmen entsprechend der ehemaligen Bordführung um den historischen Charakter der Altstadtgassen wieder herzustellen. Die Fahrbahn wird im Dachprofil mit seitlichen Bordrinnen zur Entwässerung angelegt. Die Querneigungen bewegen sich in Abhängigkeit der Bestandshöhen an der Bebauung und eines zu realisierenden Mindestgefälles (0,5%) in der Bordrinne zwischen 2,5 und 5%.

Die lichten Weiten zwischen den Gebäudefluchten/ Flurstücksgrenzen betragen:

Weiße Gasse: 4,18 m – 10,05 m

Marbacher Gasse: 5,30 m – 7,0 m

Georgsgasse: 6,57 m – 8,60 m bzw. 11,60 m (Bereich neue Bauflucht)

Im Zusammenhang mit der Planung zum Wohnungsneubau Georgsgasse / Weiße Gasse wurde die Bauflucht gegenüber der ursprünglichen Grundstücksgrenze um bis zu 7 m zurückgesetzt. Diese zusätzliche Fläche (214 m²) ermöglicht eine großzügigere Anlage der Gehbahnbereiche mit Platzierung von Stadtmobiliar und einem Baumstandort (Weiße Gasse/ Ecke Georgsgasse).

Die Befahrbarkeit der Georgsgasse wird zwischen der geplanten Zufahrt der Tiefgarage (vis-a-vis Haus 11) und der Einmündung Michaelisstraße in beiden Fahrtrichtungen zugelassen. Damit ist die Ausfahrt aus der Tiefgarage über Weiße Gasse/Andreasstraße und über Michaelisstraße / Moritzstraße möglich.

Die ursprünglich angedachte Anordnung von festem Stadtmobiliar und einzelnen wechselseitig angeordneten Stellplätzen ist mit der Gewährleistung der Zugänglichkeit für die Feuerwehr nicht vereinbar (Freihaltung von Flächen durch Erfordernis des Anleiterns bei Gebäuden mit Geschoßhöhen >8m und ohne zweiten Rettungsweg). Im Ergebnis dessen wird darauf orientiert, dass mit der bereits praktizierten privaten mobilen Möblierung und der Ergänzung weiterer Gegenstände geeignete „geschwindigkeitsreduzierende“ Maßnahmen umgesetzt werden können. Nach Auswertung des Gebäudebestandes durch das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz werden die möglichen Flächen zur mobilen Möblierung definiert und stehen als Beurteilungsgrundlage für Gestattungsverträge zur Verfügung.

Auf der platzartigen Fläche Weiße Gasse Ecke Marbacher Gasse ist die Aufstellung eines Kunstobjektes vorgesehen. Ein thematischer Bezug auf den Ursprung des Viertels als Handwerkerquartier wäre vorstellbar.

Im Bestand sind im Planungsbereich zwei Parkstände ausgewiesen (Weiße Gasse, nördliche Fahrbahnseite, vor Einmündung Andreasstraße). Hier entfällt ein Stellplatz, da die Fahrgassenbreite für Havariefahrzeuge nicht gewährleistet ist.

5. Oberflächengestaltung

Die Auswahl der Materialien erfolgte in Anlehnung an den verkehrsberuhigten Abschnitt Michaelisstraße (zwischen Benediktplatz und Allerheiligenstraße) sowie unter Berücksichtigung des bereits sanierten Abschnitts der Marbacher Gasse.

Fahrbahn

Großpflaster Granit, Neumaterial, mittelgrau, Verband: Reihe,
Oberfläche geschnitten und gestockt

Format 14/14 – 18/14 – 22/14

16/16 – 18/16 – 22/16

Fahrbahn (nur Marbacher Gasse)

Großpflaster Basalt, Neumaterial, Verband: Reihe,
Oberfläche sauber gespalten
Format 14/14 – 18/14 – 22/14
16/16 – 18/16 – 22/16

Entwässerung

Die Entwässerung der befestigten Flächen erfolgt über eine Bordrinne (2-Zeiler Großpflaster).

Borde

Granit, hellgrau, Antritt 3 cm
Format 18/30, Vorderkante 2 cm gerundet

Gehbahnen

Kleinpflaster, Granit, hellgrau, Verband: Passe,
Oberfläche bruchrau,
Format 8/8 mit Unter- und Übergrößen,
in stärker befahrenen Grundstückszufahrten
Format 10/10, Verband: Segmentbogen, schmale Überfahrten in Passe

6. Freiflächengestaltung

Mit der Vergrößerung des Straßenraums kann in der Weißen Gasse Ecke Georgsgasse eine Baumpflanzung vorgesehen werden. Weitere Baumpflanzungen sind aufgrund des Leitungsbestandes und auch unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit für die Feuerwehr nicht möglich.

Zusätzlich zu den im Bestand vorhandenen, teilweise sehr vitalen Fassadenbegrünungen (11 Stück) wird den Anwohnern ermöglicht hier Ergänzungen zu beantragen. Erforderliche Erdarbeiten im Bereich von vorhandenen Fassadenbegrünungen, werden mit notwendiger Vorsicht und ggf. mit erforderlichen Maßnahmen zum Wurzelschutz durchgeführt.

Für die Baumneupflanzung ist ein kleinwüchsiger Solitär (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand 5 m) vorgesehen, die Baumscheibe 2,0m x 2,0m mit einem Gitterrost abgedeckt. Der Wurzelraum (3 m x 3 m, 2,0 m tief) wird mit tragfähigem Pflanzgrubensubstrat (FLL-Material) verbessert.

7. Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung wurde 1996 mit Wandauslegern Typ Alphetta (aktuelle Typenbezeichnung Alpha, EXTERIOR) erneuert. Im Bereich der Weiße Gasse können die im Bereich der Baulücke aufgestellten provisorischen Standleuchten nun durch Wandausleger ersetzt werden.

8. Archäologie

Auf dem Areal des geplanten GSW-Wohnungsbaues wurden umfangreiche archäologische Erkundungen durchgeführt u.a. ein bedeutender romanischer Keller freigelegt.

Hinweise zu weiteren möglichen archäologischen Funden z.B. im Bereich des Georgsturms sind nicht vorhanden. Zudem ist der Straßenraum durch Eingriffe wie durch die Erstellung des Mischwasserkanals mit einer Tiefe von 3,5m weitestgehend erkundet.

9. Mitwirkungsbedarf Versorgungsunternehmen

Als komplexe Baumaßnahme sind neben dem Straßenbau folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erneuerung Mischwasserkanal Weiße Gasse
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung, Rückbau der provisorischen Standleuchten, Neuanlage Wandausleger (Haus 35 bis Neubau GSW) und Leerrohr (Bereich geplante Wohnbebauung)
- partielle Umverlegung Trinkwasserleitung
- partielle Umverlegung Gasleitung
- ggf. Ergänzung Anlagen Strom (in Abhängigkeit des zusätzlichen Bedarfs)
- Neueinordnung Leerrohr DN 100, Austausch vorhandener Abzweiger, Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Erneuerung der vorhandenen Anlagen der Telekom

Im Bereich der zurückgesetzten Bauflucht und der damit verbundenen Neueinordnung des Bordverlaufes (Georgsgasse bis Weiße Gasse 35, Südostseite) werden die Anlagen Strom, Vodafone Kabel Deutschland, Telekom und die Leitungsführung der Straßenbeleuchtung komplett neu geordnet.

Die Erneuerung des Mischwasserkanals in der Georgsgasse einschließlich der Neuverlegung der Anlagen zur Wärmeversorgung des neuen Wohnungsbaukomplexes GSW erfolgen als vorgezogene Baumaßnahme ab August 2016 um erforderliche Baufreiheiten für den Wohnungsbau zu ermöglichen.

10. Bauausführung / geplante Bauzeit

Um Behinderungen zwischen der Hoch- und der Tiefbaumaßnahme auszuschließen, wird die Maßnahme über zwei getrennte Baumaßnahmen ausgeführt. Der komplexe Straßenbau in der Weißen Gasse West (zwischen Andreasstraße und Weißer Gasse Haus 32) ist für 2017 eingeordnet.

Der komplexe Straßenbau der Marbacher Gasse, der Georgsgasse und des verbleibenden Abschnittes der Weißen Gasse (östlicher Abschnitt) erfolgt nach Fertigstellung der Wohnanlage GSW, voraussichtlich 2019.