

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640

"Wohnen an der Georgsgasse"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
02.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 31.05.2015 (Vorentwurf) sowie mit Schreiben vom 09.06.2017 (Entwurf).

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	02.09.15 14.07.17	07.09.15 19.07.17			z.T.	z.T.
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	01.01.15 09.10.15 07.07.17	05.10.15 14.10.15 13.07.17			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	27.08.15	02.09.15		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	03.09.15 14.07.17	09.09.15 20.07.17			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	17.07.17	24.07.17		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Strom, FW) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.07.15 06.07.17 03.09.15 10.07.17	24.09.15 15.08.17 24.09.15 15.08.17			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	07.09.15 13.11.17	24.09.15 20.11.17			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.09.15 13.07.17	24.09.15 15.08.17			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.08.15 03.07.17	03.09.15 06.07.17			X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.06.17	04.07.17		X		
B11	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	20.06.17	23.06.17		X		

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	17.08.15 14.07.17	20.08.15 19.07.17			z.T.	z.T.
B13	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	14.09.15 05.07.17	18.09.15 10.07.17		X		
B14	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	07.08.15 26.06.17	11.08.15 04.07.17		X		
B15	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	08.09.15 10.07.17	14.09.15 12.07.17			X	
B16	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	17.08.15 20.06.17	20.08.15 22.06.17			X	
B17	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	18.08.15 11.07.17	21.08.15 14.07.17		X		
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	31.08.15 27.06.17	03.09.15 29.06.17		X		
B19	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	08.08.17	08.08.17			X	
B20	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B22	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

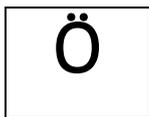
N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 31.05.2015 (Vorentwurf) sowie mit Schreiben vom 09.06.2017 (Entwurf).

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.08.15 20.06.17	14.08.15 22.06.17		X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	04.09.17 14.07.17	04.09.17 14.07.17		X		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	31.08.15 17.07.17	31.08.15 17.07.17		X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	08.09.15 20.07.17	08.09.15 24.07.17		X		
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	11.09.15 20.07.17	11.09.15 21.07.17			z.T.	z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	20.08.15 04.07.17	21.08.15 05.07.17		X		
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	13.08.15 19.07.17	14.08.15 19.07.17		X		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	18.07.17	19.07.17		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in der Zeit vom 10.08. – 12.09.2015 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 19.06. – 21.07.2017 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		18.07.17	19.07.17			z.T.	z.T.
Ö2		20.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö3		20.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö4		17.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö5		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö6		20.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö7		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö8		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö9		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö10		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö11		18.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö12		20.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö13		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö14		18.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö15		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö16		18.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö17		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö18		20.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö19		19.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö20		ohne Datum	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö21		20.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.
Ö22		20.07.17	21.07.17			z.T.	z.T.

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 31.05.2015 (Vorentwurf) sowie mit Schreiben vom 09.06.2017 (Entwurf).

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.09.15	21.09.15			X	
12	Umwelt- und Naturschutzamt	11.09.15 12.07.17	15.09.15 13.07.17			X	
13	Amt für Soziales und Gesundheit	04.08.15 15.06.17	10.08.15 20.06.17		X		
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	09.09.15 28.06.17	23.09.15 10.07.17			X	
15	Bauamt	11.09.15 17.07.17	14.09.15 19.07.17			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B, Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	02.09.2015 14.07.2017	

Stellungnahme vom 02.09.2017

Im Flächennutzungsplan ist im hier maßgeblichen Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Die mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Planungsabsicht, Wohngebäude zu errichten, entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zu Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 14.07.2017 – beratende Hinweise

Punkt 1:

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1. ist die Bezugnahme auf die textliche Festsetzung Nr. 2.5 zu streichen, da unter dieser Nummer keine Festsetzung erfolgte.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wurde entsprechend angepasst.

Punkt 2

In der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 ist die Regelung zur Gegen Ausnahme des denkmalgeschützten romanischen Kellers unklar, da es sich bei der Kelleranlage nicht um eine hochbauliche Nebenanlage im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO handelt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Regelung zur Gegen Ausnahme des romanischen Kellers wurde gestrichen.

Punkt 3

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 ist zu klären, ob die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude auch in den genannten Baufeldern gelten soll, in

denen nach den Festsetzungen Nr. 9.5 und 9.6 Dachaufbauten bzw. Dachterrassen unzulässig sind.

Darüber hinaus ist für die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 genannten Baufelder mit zwingend einzuhaltenden Gebäudeoberkanten zu klären, ob die Regelung 1.4 oder die Regelung 9.5 bezüglich des Umfangs der zugelassenen Ausnahme vorgeht.

Die in der textlichen Festsetzung 1.4 enthaltene Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Oberkante Gebäude gemäß textlicher Festsetzung 9.6 löst zudem bezüglich des Baufeldes BF 11 einen Klärungsbedarf aus, da die Gebäudeoberkante in diesem Baufeld nach der zeichnerischen Festsetzung zwingend einzuhalten ist und die in Punkt 9.6 geforderte Mindesthöhe der Brüstung durch den Umfang der in Punkt 1.4 geregelten Ausnahme nicht gedeckt ist.

Auch aus der Begründung, S 14 und 22 ergibt sich keine nachvollziehbare Darlegung zum hier vorliegenden Klärungsbedarf.

Die Formulierungen der textlichen Festsetzung 1.4, 9.5 und 9.6 sind entsprechend zu konkretisieren. Dabei sollte der Regelungsbedarf dieser in einem Abhängigkeitsverhältnis stehenden Festsetzung möglichst vereinfacht werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 wird hinsichtlich der Ausnahmetatbestände wie folgt präzisiert.

"Innerhalb der Baufelder BF 8 und BF 12 darf die zeichnerisch festgesetzte Oberkante Gebäude (Attika) ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten sowie Oberlichter und Dachaustritte um maximal 0,10 m überschritten werden.

Innerhalb der Baufelder BF 7, BF9, BF11 und BF 14 darf die zeichnerisch festgesetzte Oberkante Gebäude (Brüstung) ausnahmsweise durch Absturzsicherung für Dachterrassen um maximal 0,40m überschritten werden."

Damit entfällt das Abhängigkeitsverhältnis zu den textlichen Festsetzungen Nr. 9.5 und 9.6. Mit der geänderten textlichen Festsetzung wird sowohl die Baufeldzuordnung der jeweiligen Ausnahmeregelung als auch der Umfang der jeweils zulässigen Ausnahme eindeutig klargestellt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9.5 und 9.6 gelten gesondert als örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Baukörpergestaltung ungeachtet der zulässigen Höhenüberschreitung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4. Dies ist insbesondere für die Gebäudeteile in den Baufeldern mit der Festsetzung der Oberkante Gebäude als Höchstmaß erforderlich, wo die Gebäudehöhen nicht zwingend festgesetzt sind und damit auch unter dem Höchstmaß liegen können.

Bei den Baufeldern mit zwingender Festsetzung der Oberkante Gebäude ist die "Dopplung" der Festsetzung in Nr. 1.4 sowie 9.5 und 9.6 unschädlich und führt nicht zu Widersprüchen.

Die Festsetzungshintergründe und Zielstellungen werden in der Begründung auf S. 14 und 22 entsprechend dargelegt und präzisiert.

Die in Nr. 9.6 festgesetzte Mindesthöhe der als geschlossene Mauer auszubildenden Brüstungen bezieht sich lediglich auf die damit verbundene Gestaltungsabsicht, nicht jedoch auf die Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 hinsichtlich der Überschreitung der Oberkante Gebäude. Die Brüstung ist bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 Satz 2 allgemein zulässig. Die Ausnahme bezieht sich nur auf die weitergehenden Absturzsicherungen. Eine weitere Klarstellung oder Vereinfachung der Festsetzungsinhalte ist nicht erforderlich.

Punkt 4

Es sollte geprüft werden, ob die z.T. sehr ins Detail gehenden gestalterischen Anforderungen an das Vorhaben unter Vereinfachung der örtlichen Bauvorschriften zum Teil besser ausschließlich vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt werden können. Ggf. kann nach Planvollzug eine gewisse Flexibilität im Sinne der Verhältnismäßigkeit zugunsten der späteren Eigentümer zugelassen werden (z.B. Pkt. 9.1 (Textilscreens) bzw. Pkt. 10.3 (Betonplatten))

Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob sich die gestalterischen Anforderungen nach Vorhabenrealisierung aus städtebaulichen Gründen rechtfertigen lassen (vgl. hierzu z.B. die Aussage in der Begründung, S. 23, Pkt. 3., wonach die Oberflächenbefestigung als Natursteinpflaster bzw. sandgeschlemmte Decken auszubilden ist. Die textliche Festsetzung 10.3 zur ausschließlichen Zulässigkeit von Betonplatten entspricht dieser Begründung nicht; unabhängig von diesem Widerspruch zwischen Begründung und der textlichen Festsetzung ist die städtebauliche Begründbarkeit einer ausschließlichen Zulassung von Betonplatten als Terrassen- und Wegebelag fraglich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die engen gestalterischen Anforderungen an das Vorhaben sind zur Sicherung der Qualität, insbesondere im Planvollzug erforderlich. Des Weiteren kommt der Gestaltung des Bauvorhabens auf Grund seiner Lage in der Altstadt und Größe eine besondere Rolle zu.

Die Begründung, S. 23, Pkt. 3 bezieht sich nicht nur auf die textliche Festsetzung Nr. 10.3, sondern auch auf die textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2, mit denen grundsätzlich für alle Oberflächenbefestigungen im Gebiet (Wege, Plätze, Terrassen...) eine Materialauswahl festgesetzt wird (Natursteinpflaster oder sandgeschlemmte Decke oder als Ausnahme Betonpflaster).

Die textliche Festsetzung Nr. 10.3. enthält darüber hinaus eine weitere Einschränkung für Terrassen. Diese stringente Festsetzung der Materialität ist im städtebaulichen und gestalterischen Gesamtzusammenhang nicht erforderlich und auch nicht begründbar und entfällt deshalb im Bebauungsplan.

Punkt 5

In den Festsetzungen 9.7 und 9.8 sollte aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes auf eine „Farbfamilie gemäß RAL-Farbstandards“ verwiesen werden. (vgl. hierzu auch Angabe dieser Standardvorschrift in Hinweis 4.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Eine weitere Konkretisierung der Farbgebung hinsichtlich eines bestimmten RAL-Standards und damit eine Einschränkung für die Bauausführung sind weder aus gestalterischen Gründen erforderlich noch verhältnismäßig, und werden bei Fassadenfarben auch eher nicht benutzt. Die textliche Festsetzung Nr. 9.7 hat das Ziel das Gesamtvorhaben in optisch wahrnehmbare "Einzelhäuser zu gliedern und damit eine optische Kleinteiligkeit zu bewirken. Dabei wird die unterschiedliche Farbgebung aus einer Farbfamilie angestrebt, um die Zusammengehörigkeit der optisch wirksamen "Einzelhäuser" zu einem zusammengehörigen Bauvorhaben zu verdeutlichen und ein harmonisches Stadtbild zu gewährleisten. Eine "Farbfamilie" wird immer nach dem zugrunde liegenden Grundton benannt. So gehören beispielsweise alle Grüntöne zur Farbfamilie Grün und alle Rottöne zur Farbfamilie Rot. Welcher Grundton verwendet wird sowie die Wahl des konkreten Farbtons soll im Vollzug der Satzung im Rahmen der Ausführungsplanung durch Bemusterung mit der Denkmalbehörde und der Abteilung Sanierung abgestimmt werden. Eine stringente Festsetzung eines RAL-Standards auf Ebene des Bebauungsplanes wäre weder zielführend noch städtebaulich begründbar.

Der Satz aus der textlichen Festsetzung 9.7; " Die dargestellten Farbtöne sind nicht bindend und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen." wird aus rechtssystematischen Gründen gestrichen und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 6

Im Hinweis 3 ist die Aussage, „je Vorhabenumfang“ könnten die ggf. erforderlichen archäologischen Untersuchungen eine längere Zeitdauer in Anspruch nehmen und einen höheren Kostenaufwand verursachen, nicht nachvollziehbar. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, steht der Umfang des Vorhabens, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger nach § 12 Abs. 1 BauGB verpflichten muss, fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Satz im Hinweis Nr. 3 wird gestrichen.

Punkt 7

Die auf dem Satzungsexemplar enthaltene Angabe der Rechtsgrundlagen zum BauGB, zur BauNVO und zur PlanZV ist zu aktualisieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	01.10.2015 09.10.2015 07.07.2017	

Es ergibt sich hinsichtlich der öffentlichen Belange

- Geologie, Rohstoffe
- Grundwasserschutz, Baugrundbewertung
- Geotopschutz

keine Bedenken.

Hinweise:

Punkt 1

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig angezeigt werden müssen, damit eine bodengeologische Aufnahme erfolgen kann.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf die Anzeigepflicht wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (siehe Hinweise Nr. 2).

Punkt 2

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahmen unverzüglich zu übergeben.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	27.08.2015 21.06.2017	

Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.09.2015 14.07.2017	

Punkt 1: Plangrundlage

Es wird darauf verwiesen, dass als Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) verwendet werden soll. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt prüft im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wurde separat eingeholt und liegt vor.

Punkt 2: Bodenordnung

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45-84 BauGB erforderlich wird, ist das Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt einzubinden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Punkt 3: Festpunkte

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	21.09.2015 17.07.2017	

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.09.2015 / 06.07.2017 (Fernwärme) 03.09.2015/ 10.07.2017 (Strom)	

Anlagenbestand: Strom

Punkt 1

Die Wohnanlage kann grundsätzlich an das NS-Grundnetz angeschlossen werden. Die maximal vorzuhaltende Leistung an diesen Netzknoten ist begrenzt (E-Mobilität).

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Weitere Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden ggf. im Durchführungsvertrag bzw. zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgungsträgern getroffen.

Punkt 2

Hinweise zum Kabelbestand und Bauausführung.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Anlagenbestand: Fernwärme

Punkt 1

Im geplanten Baubereich ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.09.2015 13.11.2017	

Punkt 1

Keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Das beplante Territorium ist über die angrenzenden Straßen gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen. Eine gastechnische Versorgung des Vorhabengebietes ist aus dem Niederdrucknetz der öffentlichen Gasversorgung bei einer entsprechenden Netzwirtschaftlichkeit möglich. Wird die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung des Planbereiches aus dem öffentlichen Gasnetz möglich.

Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.09.2015 13.07.2017	

Punkt 1

Die wasserversorgungstechnische Erschließung kann nur über die angrenzenden öffentlichen Straßen Georgsgasse und Weiße Gasse erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Punkt 1.5.5 Bestandsdarstellung die Versorgungssituation beschrieben.

Punkt 2

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m³/h (Michaelisstraße) und 74 m³/h (Pergamentergasse) für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das o.g. Gesamtgrundstück verfügbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Punkt 1.5 Bestandsdarstellung die Versorgungssituation beschrieben.

Punkt 3

Die Dimension von Trinkwasserhausanschlüssen wird auf den Trinkwasserbedarf (Kaltwasser) ohne Löschwasser festgelegt. Eine Überdeckung der Trinkwasseranschlussleitung von 1,20 m muss gewährleistet sein.

Es erfolgt keine Vorverlegung von Trinkwasseranschlüssen, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.

Bitte beachten Sie bereits bei der Planung, dass ein lichter Mindestabstand zu anderen Medien von 0,40 m einzuhalten ist und Trinkwasserleitungen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4

Weitere Hinweise zur Projektierung (Überbauung, Gründungstiefe, Mindestabstände), Bauphase, Inbetriebnahme.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 5

Die Pflanzung von Bäumen auf Leitungen/Kabeln oder anderen Anlagen der ThüWa Thüringen-Wasser GmbH ist unzulässig. Überlagerungen von Wasserleitungen/Kabeln, Abwasserkanälen einschl. Querungen in einem Winkel von weniger als 45° sind unzulässig.

*Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des **ALT 640**) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leistungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.08.2015 03.07.2017	

Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für die Abfallsammelfahrzeuge Wendemöglichkeiten bestehen.

Der Weg zwischen Standplatz und Entsorgungsfahrzeug darf 10 m nicht überschreiten und muss frei von Hindernissen und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die "Abfallsammlung" im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Sackgassen oder Stichstraßen wurden nicht geplant. Die Übernahme der Abfallbehälter erfolgt vom öffentlichen Straßenraum (so wie im gesamten Andreasviertel). Mit dem Vorhaben ist eine Aufweitung des Straßenraumes der Weißen Gasse und Georgsgasse verbunden, so dass ausreichend Platz für das Aufstellen der Abfallbehälter am Entsorgungstag vorhanden ist

Punkt 2: eingesetzte Fahrzeugtechnik

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Anforderungen an die Abfallentsorgung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3.1: Aktuelles Projekt / Holsystem

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden kön-

nen. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen, die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen.

Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Standplätze für Abfallbehälter werden in der Tiefgarage eingeordnet. Eine direkte Anfahrbarkeit ist aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWSt im Gehwegbereich der angrenzenden Straßen bereitgestellt. Mit dem Vorhaben ist eine Aufweitung des Straßenraumes der Weißen Gasse und Georgsgasse verbunden, so dass ausreichend Platz für das Aufstellen der Abfallbehälter am Entsorgungstag vorhanden ist

Der ordnungsgemäßen und altstadtüblichen Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Punkt 3.2.: Aktuelles Projekt / Bringesystem

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringesystem.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und Altpapier. Neue Standplätze für Depotcontainer sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich und nicht geplant.

Punkt 3.3.: Bauphase

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmepplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die

beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.06.2017	

Seitens der EVAG bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2017	

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.08.2015 14.07.2017	

Punkt 1

Das Gebiet liegt innerhalb des Denkmalensembles Altstadt. Ich vermisse in dem vorliegenden Plan die entsprechende nachrichtliche Darstellung. Dieses Versäumnis ist zu beheben.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt bereits mit dem Bebauungsplanentwurf gefolgt.

Begründung

Die nachrichtliche Übernahme der Lage des Vorhabens im Denkmalensemble Altstadt befand sich bereits auf dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 09.03.2017.

Unter Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB steht folgender Wortlaut:

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt"."

Punkt 2 - 4

Auch für das etwas komplexe Vorhaben, welches mehrere Grundstücke einbezieht, gilt die Anforderung an die Einfügung in den altstädtischen Bestand, also auch in das Denkmalensemble (in die Baustrukturen, das Straßenbild, den Ortsgrundriss). Wenn man in Bezug auf die Einfügung in die Baustrukturen (Aufweitung des Straßenraumes) und dem Erhalt des geschützten Stadtgrundrisses (Zusammenlegung schmaler Grundstücke / Neuparzellierung) eine nachvollziehbare Großzügigkeit zugrunde legt, so bleibt die Kleinteiligkeit in der stark reduzierten Darstellung und die Gestaltung der Baukörper in Bezug auf Einfügung in das Straßenbild doch hinter den Anforderungen zurück.

Die Kleinteiligkeit soll durch unterschiedliche Farbigkeit und Versatz der Traufe bzw. des Daches umgesetzt werden. Wenn man einmal davon absieht, dass ja bereits durch die Zusammenlegung der Parzellen eine deutliche Eingrenzung dieser Darstellung erfolgt, so ist die Reduzierung auf diese zwei genannten Inhalte keine wirklich klare Aussage, was am Beispiel der Einfügung in das Straßenbild noch anzusprechen ist. Die Kleinteiligkeit ist durch deutliche Unterscheidungen darzustellen.

Die Fassadenabfolge zeigt eine Reihung gleichartiger Fassaden. Diese Monotonie ist fremdartig für die Altstadt, auch für den unmittelbar betroffenen Bereich der Weißen Gasse und der Georgsgasse und führt in den betroffenen Straßenräumen zu einer Verschiebung der Raumbildprägung.

Die damit entstehende Gleichartigkeit zeigt sich in fast identischen Fensterformaten (grundsätzlich französische Fenster), gleichen Fenstern, Türen, gleichen Brüstungen für die

französischen Fenster, gleichen Fensteranordnungen (Fensterachsen, -reihungen), Traufausbildungen. Der Verzicht auf für die Weiße Gasse typische Fassadengestaltung, wie z.B. Fensterrahmungen, horizontale Gliederungen usw. lassen keinen Spielraum, um der Monotonie auszuweichen. Die fehlende deutliche Traufausbildung - dazu gehört auch der durchgehende Verzicht auf einen Dachüberstand, was untypisch ist - lässt einen notwendigen, deutlichen gestalterischen Abschluss der Fassade vermissen.

Für die Planung besteht somit ein auffälliger Änderungsbedarf, der allerdings die Planung selbst nicht infrage stellt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit Traufhöhen von ca. 14,50 m und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-) bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Aufgabe der Planung ist es, den Stadtraum mit einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Weißen Gasse und Georgsgasse wieder angemessen herzustellen und eine zeitgemäße barriere- und familienfreundliche Wohnbebauung zu entwickeln.

Dabei ist die Prägung des Quartiers durch kleinteilige, individuelle Baustrukturen entlang der Baufluchten zu berücksichtigen und mit einer zeitgemäßen aber zurückhaltenden, dem Standort angemessenen Formensprache unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Wohnungsbaus fortzuentwickeln. Die Architekturqualität muss das Umfeld angemessen beachten.

Zur baukörperlichen Ausbildung wurde eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Umfeld vorhandenen altstadttypischen Kubaturen und Gestaltungsmustern erwartet. Für die höhere Qualität der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Belichtung der vorhandenen und der neuen Bebauung springen die Baufluchten der neuen Bebauung gegenüber der früheren meist mittelalterlich geprägten Bebauung zurück.

Die geplante straßenbegleitende Wohnbebauung wird durch unterschiedliche Gestaltungselemente in optisch wahrnehmbare Einzelhäuser aufgeteilt werden. Dabei wird die Fassade durch sich verändernde Gebäudefluchten sowie durch unterschiedliche Sockel- und Traufhöhen gegliedert. Die in der Höhe variierenden Sockelbereiche werden in Klinkerriemchen ausgeführt.

An der Nordfassade des Wohnensembles zur Georgsgasse erfolgt die Differenzierung des Blockrandes über giebelständige Häuser. Die traufständigen straßenbegleitenden Gebäude sollen bis auf notwendige vorgelagerte Dachrinnen keine Dachüberstände erhalten, da dies an den Gebäudeecken zu konstruktiv und gestalterisch unvorteilhaften Detaillösungen führen würde. Die Fassade erhält jedoch einen deutlich wahrnehmbaren oberen Abschluss, der durch den Materialwechsel Fassade – Dach sowie Dachrinnen oder Ortgangbleche betont wird.

Die geplanten stehenden Fensterformate entsprechen den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt. Es sind drei unterschiedliche Fenstertypen mit unterschiedlichen Fensterbreiten und Fensterteilungen geplant, wodurch ein dezenter Fassadenrhythmus angestrebt wird.

Es ist ferner vorgesehen, die Fassaden durch Farbgebung und durch Putzstrukturen- z.B. Besenstrich oder eine leichte Rillenstruktur - zu differenzieren. Dazu dient die textliche Festsetzung Nr. 9.7, mit der das Ziel verfolgt wird, das Gesamtvorhaben in optisch wahrnehmbare "Einzelhäuser zu gliedern und damit eine optische Kleinteiligkeit zu bewirken. Dabei wird die unterschiedliche Farbgebung aus einer Farbfamilie angestrebt, um die Zusammengehörigkeit der optisch wirksamen "Einzelhäuser" zu einem zusammengehörigen Bauvorhaben zu verdeutlichen und ein harmonisches Stadtbild zu gewährleisten. Eine "Farbfamilie" wird immer nach dem zugrunde liegenden Buntton benannt. So gehören beispielsweise alle Grüntöne zur Farbfamilie Grün und alle Rottöne zur Farbfamilie Rot. Welcher Grundton verwendet wird sowie die Wahl des konkreten Farbtons soll im Vollzug der Satzung im Rahmen der Ausführungsplanung durch Bemusterung mit der Denkmalbehörde und der Abteilung Sanierung abgestimmt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden darüber hinaus weitere denkmalpflegerische Abstimmungen mit dem Vorhabenträger und Bemusterungen zu Fassadendetails erfolgen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 stehen damit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	14-09.2015 05.07.2017	

Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.08.2015 26.06.2017	

Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	08.09.2015 10.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.08.2015 20.06.2017	

Punkt 1

Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Auftraggebers (Bauherr) in der Planungsphase.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.08.2015 11.07.2017	

keine Einwände oder Änderungsvorschläge

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.08.2015 27.06.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.08.2017	

Punkt 1

Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stattfinden werden. Im Speziellen bitten wir um Übermittlung der Kontaktdaten des Erschließungsträgers und möglichst auch des vom Erschließungsträger beauftragten Ingenieurbüros.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind,*
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,*
- bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6 (2,50 m Mindestabstand zu geplanten Versorgungsstrassen), zu beachten ist,*
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die Berücksichtigung der Forderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.08.2015 20.06.2017	

Belange werden nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	04.09.2015 14.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	31.08.2015 17.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	08.09.2015 20.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.09.2015 20.07.2017	

Punkt 1

Die bauliche Ergänzung im dichten Andreasviertel sollte sich an den Erkenntnissen, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der Grünen Hausnummer (Neubau) angestrebt werden.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Für die Festsetzung der genannten Anforderungen im Bebauungsplan fehlen die planungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlagen.

Punkt 2

Begrüßt wird natürlich der Anschluss an das Fernwärmenetz. Aber die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollte nicht nur geprüft, sondern verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80 %, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten USA-Forderungen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Nutzung von Solaranlagen auf den Flachdächern der Hofhäuser ist planungsrechtlich nicht ausgeschlossen. Damit wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. In Anbetracht der bestehenden Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wären solche hohen Anforderungen weder städtebaulich noch wirtschaftlich gerechtfertigt.

Technische Dachaufbauten wurden lediglich da ausgeschlossen, wo sich diese störend auf das architektonische Gesamtbild auswirken würden. Die Festsetzungen dienen der Sicherung ei-

nes harmonischen und ästhetisch angemessenen Erscheinungsbildes, entsprechend der umliegenden Bebauung.

Punkt 3

Da aufgrund des Tiefgaragenbaus dem Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen Grenzen gesetzt sind, kommt der Fassadenbegrünung und Gründächern größere Bedeutung zu. Trägt zur Staubbindung, als Temperaturpuffer bei und schafft Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere etc.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Gründächer als Begrünungsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Das Vorhaben ist in Anbetracht der großen Fensterflächen und der Vielzahl der Balkone im Hofbereich eher ungeeignet für eine wirksame Fassadenbegrünung. Größere geschlossene Wandflächen oder Brandgiebel, für die sich Fassadenbegrünungen aufdrängen, sind nicht vorhanden.

Auch aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Begrünungspflicht für Fassaden oder Fassadenteile nicht erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, so dass eine normative Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs nicht besteht.

Unabhängig davon wurden jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen bereits Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt. Dazu gehören die Begrünung und Bepflanzung des Innenhofes sowie die Begrünung aller nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen der Hofhäuser (Flachdächer).

Punkt 4

Es ist ein Artenschutzgutachten zum Fledermausaufkommen in diesem Altstadtquartier vor Baubeginn zu erstellen. Bei Nachweis dieser artengeschützten Lebewesen sollten an den Fassadenflächen ebenfalls Quartiere in Form von künstlichen Nisthilfen geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde gutachterlich bewertet. Das Gutachten ist Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die dort formulierten Empfehlungen werden im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich geregelt und bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

Punkt 5

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden.

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für die Beleuchtung werden energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen. Dies wird im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich geregelt und bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.08.2015 04.07.2017	

keine Einwände

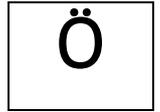
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.08.2015 19.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	18.07.2017	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	18.07.2017	

Punkt 1

Aus dem Namen des Bauvorhabens "Wohnen an der Georgsgasse" und der Begründung zum Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse" ergibt sich die Frage, warum nicht der gesamte Teil der Georgsgasse in die Planung einbezogen wurde. Die südliche Seite der Georgsgasse, beginnend von der Michaelisstraße gegenüber dem Georgskirchturm wurde nicht einbezogen.

Bitte erklären Sie mir diese Einschränkung?

Absolut unverständlich ist in diesem Zusammenhang, dass in der zugehörigen Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel in der "Anlage 5-LG06/2016" eine Kopplung zu weiteren anliegenden Grundstücken der Georgsgasse bereits vorgesehen ist. Die Planungsfläche ist somit nicht in allen Ebenen identisch. Diese innerhalb des Tiefgaragenniveaus erfolgte Planung kann so von mir nicht akzeptiert werden.

Bitte äußern Sie sich zu dieser Konstellation.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Der Vermerk auf einen möglichen Anschluss einer Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück in der Anlage 5 des Lärmschutzgutachtens des Ing.- Büro Frank & Apfel wird gelöscht, da dieser nicht Gegenstand des Gutachtens und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 ist.

Punkt 2

Als Anwohner bin ich von den reichhaltigen archäologischen Funden, insbesondere dem außergewöhnlichen romanischen Keller, beeindruckt. Die mit der festgelegten Erhaltung einhergehende Umplanung der Untergeschossfläche ist verständlich. Die Veränderung des Einfahrtsbereiches zur Tiefgarage ist allerdings in keiner Weise verständlich, begründet und akzeptierbar. In der Drucksache 1277/16 des Bau- und Verkehrsausschuss wurde am 27.10.2016 der Bereitstellung von Mitteln der Städtebauförderung zugestimmt. Im zugehörigen Lageplan ist die

Tiefgarageneinfahrt aus der Georgsgasse dargestellt. Eine Einfahrt aus der beplanten Gasse ("Wohnen an der Georgsgasse") ist offensichtlich technisch möglich.

Warum ist die Einfahrt im Bebauungsplan ALT640 verändert dargestellt?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, waren eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde in Abstimmung mit den relevanten Bau- und Planungsämtern die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Punkt 3

Die markante Gassenstruktur des Andreasviertel in der Erfurter Altstadt erfordert eine wohl durchdachte Verkehrsplanung. Die im Bebauungsplan ALT640 gewählte Einfahrt der Tiefgarage führt zu einer einseitigen, nicht hinnehmbaren Verkehrsbelastung der Anwohner der Weißen Gasse. Die aktuelle Verkehrsbeschilderung legt die Georgsgasse als Sackgasse in einer verkehrs-

beruhigten Zone fest. Diese Beschilderung würde für eine Einfahrt in die zum Objekt gehörende Tiefgarage unverändert fortbestehen können und den dort eindeutig zugeordneten Verkehr betreffen.

Die vollständige Verlagerung des Ein- und Ausfahrtverkehrs in die Weiße Gasse stellt eine unsozialistische Belastung dieser Anwohner dar.

Warum wurde diese Verlagerung zu Lasten der Anwohner der Weißen Gasse vorgeschlagen?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.
- Im Bereich der TG-Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr - **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und

Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

Punkt 4

Eine Tiefgarageneinfahrt aus der Weißen Gasse würde eindeutig auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Weißen Gasse führen. Diese Veränderung mit den entstehenden Standzeiten für die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage führen zwangsläufig zu zusätzlichen Abgasemissionen. Sollten Fahrzeuge mit älteren Dieselmotoren die Garage benutzen ist mit aktueller Kenntnislage dieser entstehende Zustand abzulehnen.

Wie wurde die Veränderung der Abgasemissionen im Bebauungsplan berücksichtigt und die möglichen gesundheitlichen Auswirkungen auf die direkt betroffenen Wohneinheiten bewertet?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Zuge der Planung der Tiefgarage waren Abgasemissionen Anlass für bauliche Vorkehrungen zur natürlichen und / oder ggfs. technischen Be- und Entlüftung der Tiefgarage. In der Entwurfsplanung für die Tiefgarage wurden durch den TGA-Fachplaner entsprechende Lüftungsöffnungen nach Lage und Größe konzipiert. Lüftungsöffnungen in der TG-Decke wurden aus Gründen des Immissions- und Brandschutzes im Mindestabstand von fünf Metern zum Wohngebäude angeordnet. Eine notwendige Lüftungsöffnung im Bereich der TG-Rampe ist in der Hoffassade angeordnet. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Auflage erteilt werden, dass nach Inbetriebnahme der Tiefgarage CO-Messungen durch einen Sachverständigen durchzuführen sind.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der Schadstoffausstoß (CO_x, NO_x) durch das bisherige und das künftige Verkehrsaufkommen kann in der Weißen Gasse genauso wie in der gesamten Altstadt durch verschiedene Maßnahmen gemindert werden. Zu nennen wäre z.B. die Einrichtung der Umweltzone für die Altstadt, die Einführung der Begegnungszone, sowie die Verschärfung und herstellerseitige Verpflichtung zur Einhaltung der Abgasnormen. Der Vorhabenträger plant zudem durch die Vorrichtung von Ladestationen in der Tiefgarage die Elektromobilität zu fördern.

Die Aufweitung der Weißen Gasse erfüllt neben dem Zweck der besseren Belichtung und Belüftung des Wohnquartiers insbesondere die Optimierung des Anlieger KFZ-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs. So wird eine ausreichende Fahrgasse für den Einbahnstraßenverkehr mit Haltemöglichkeiten zum Be-/Entladen und Ein-/Ausstieg sowie beidseitigen Gehsteigen mit Flachbord im Straßenraum untergebracht.

Punkt 5

Der Bebauungsplan ALT640 sieht eine signifikante Veränderung der Gassenstruktur der Weißen Gasse vor. Bekannterweise ist die Kleinteiligkeit und auch die räumliche Enge der Straßen das Wesensmerkmal des Andreasviertels. Mir vorliegende Dokumente zeigen diese ursprüngliche Grundstruktur dieser Gasse.

Warum soll mit der geplanten Bebauung dieses Grundgestaltungselement dieses Siedlungsreiches ersatzlos aufgegeben werden?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im gesamten Andreasviertel wie auch in der Weißen Gasse haben die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sehr unterschiedliche Breiten. Der mittelalterliche Straßenraum, der anfangs oft nur mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden anbaut war, wurde im Laufe der Jahrhunderte, dort wo größere Gebäude entstanden auch entsprechend aufgeweitet. So ist es städtebaulich sinnvoll, dass bei einer Einordnung einer dreigeschossigen Bebauung, dies auch im Gegenzug zu einer Aufweitung des Straßenraumes führt. Der Gassencharakter bleibt dennoch bestehen, da dieser vom Breiten-/Höhen-Verhältnis abhängig ist und dies bei einem Verhältnis von 1/1 als Gasse wahrgenommen wird.

Darüber hinaus erfüllt die Aufweitung der Weißen Gasse neben dem Zweck der besseren Belichtung und Belüftung des Wohnquartiers insbesondere die Optimierung des KFZ-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs vorzugsweise für die Anlieger. So wird eine ausreichende Fahrgasse für den Einbahnstraßenverkehr mit Haltemöglichkeiten zum Be-/Entladen sowie Ein-/Ausstieg sowie beidseitigen Gehsteigen mit Flachbord im erweiterten Straßenraum untergebracht.

Punkt 6

In der Drucksache 1277/16 des Bau- und Verkehrsausschuss wurde am 27. 10.2016 der Bereitstellung von Mitteln der Städtebauförderung zugestimmt. Die umzusetzenden Arbeiten betreffen, ich zitiere "Die Weiße Gasse wird von der Einmündung Andreasstraße bis zur Marbacher Gasse, die Georggasse von der Einmündung Michaelisstraße bis zur Weißen Gasse und die Marbacher Gasse von Haus Nr. 13 bis zur Einmündung Michaelisstraße grundhaft neugestaltet."

*Im Punkt 5 Oberflächengestaltung ist der Fahrbahnbelag festgelegt: Großpflaster Granit, Neumaterial, mittelgrau, Verband: Reihe, Oberfläche geschnitten und gestockt
Format 14/14-18/14-22/14 16/16-18/16-22/16*

In der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel ist unter Punkt 7.13 aufgeführt: Bei der Berechnung des Emissionspegels wurde von einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h und von „Asphalt“ als Straßenoberbelag ausgegangen.

Diese Annahme widerspricht der Umsetzungsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses der Stadt Erfurt. Im Gutachten werden unter Punkt 4.3 "sonstige Grundlagen" Bauunterlagen aus dem Oktober 2016 aufgeführt.

Bitte erklären Sie mir, warum der Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom Oktober 2016, der wesentliche Voraussetzungen zur gutachterlichen Tätigkeit enthält, nicht berücksichtigt ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Dem Einwand wurde gefolgt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Punkt 7

In der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel werden unter Punkt 6 "Objektbeschreibung" 41 Stellplätze berücksichtigt. In der "Anlage 5-LG 06/2016" ist der Anschluss der Tiefgarage Nachbargrundstück mit einer Kapazität von ca. 15 Parkplätzen aufgeführt. Da alle diese Stellplätze über die gleiche Einfahrt erreichbar wären, ergibt sich eine Stellplatzanzahl von ca. 56. Eine Basisannahme des Gutachtens ist somit fehlerhaft.

Wie konnte dieses Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan ALT640 aufgeführt werden?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Der Vermerk auf einen möglichen Anschluss einer Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück in der Anlage 5 des Lärmschutzgutachtens des Ing.- Büro Frank & Apfel wird gelöscht, da dieser nicht Gegenstand des Gutachtens und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 ist.

Punkt 8

Das Andreasviertel ist durch Benutzung eingeschränkter Baumaterialien in den Fassadenbereichen charakterisiert. Dabei nimmt Holz, insbesondere bei der Fenstergestaltung, eine hervorragende Stellung ein. Dieses Gestaltungsmerkmal wird von den Anwohnern unterstützt und gepflegt. In der Vorhabenbeschreibung wird unter dem Punkt "Fenster" dieses Charaktermerkmal aufgegriffen und auch Holzfenster für das Objekt festgeschrieben. Andererseits werden in der Vorhabenbeschreibung unter den Punkten "Energiekonzept, Energieerzeugung, Schallschutz" sowie "Sonnenschutz/Verdunklungseinrichtungen" Schiebfaltläden aus Blech-/Lochblechverkleidungen vorgesehen. Dieses Baumaterial ist wesensfremd für die Fassadengestal-

tung des Andreasviertels. Bitte erklären Sie mir, warum solche Baumaterialien als Gestaltungselement im Bereich der Häuserfassaden im Bebauungsplan ALT640 aufgeführt werden?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Punkt 9

In Ergänzung zu Punkt 8 sind auch die vorgesehenen Eingangstüren dem Siedlungsviertel weisensfremd. In der Vorhabenbeschreibung werden unter dem Punkt "Eingangstüren" vorzugsweise Türen aus Aluminium aufgeführt. Weitere Auswahloptionen sind nicht dargestellt.

Es ist auch hier zu fordern, dass als Ausführungsmaterial für die Türen Holz verwendet wird. Bitte erklären / präzisieren Sie die Formulierung "vorzugsweise aus Aluminium" und nennen sie andere mögliche Optionen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden – seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Punkt 10

Der entstehende Wohnkomplex wird über das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt versorgt. In der Vorhabenbeschreibung unter Punkt "Energiekonzept, Energieerzeugung, Schallschutz" werden zusätzliche Dachaufbauten von thermischen Kollektoren und Photovoltaikanlagen als mögliche Option genannt. Die sich daraus ergebenden Farb- und Strukturgestaltung der Dächer, sowie die erhebliche Blendwirkung der Photovoltaikanlagen in Abhängigkeit der Sonnenposition muss bewertet werden. In den Unterlagen werden dazu keine Aussagen gemacht.

Bitte erklären Sie, ob eine Veränderung der Dachflächengestaltung durch vorgenannte Anlagen erfolgen wird oder nicht?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Punkt 11

Im Punkt "1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen" in der Begründung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist aufgeführt, dass in den 1980er Jahren großflächig abgerissen wurde. Diese Aussage ist zu korrigieren. Das Haus Weiße Gasse 30 und weitere angrenzende Gebäude sind erst 2000 abgerissen worden. Nachweise liegen vor. Das Gebäude Weiße Gasse 30 ist erst nach der Festlegung des Andreasviertels zum Sanierungsgebiet abgerissen worden. Eine Herstellung im ähnlichen Stil ist somit geboten, da zu diesem Zeitpunkt die Ziele der Sanierung des betroffenen Gebietes klar formuliert waren und das Sanierungsgebiet bis heute nicht aufgehoben ist. Warum wird der Herstellung der ursprünglichen Gebäudestruktur durch den Bebauungsplan ALT640 nicht entsprochen?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Begründung wird entsprechend der Hinweise zur Geschichte des Baugrundstücks und zum Abbruch der Gebäude korrigiert.

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Punkt 12

Im Punkt "1.1. Planungserfordernis" in der Begründung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist aufgeführt, dass ein Bebauungsplan wegen einer neuen Bauflucht entlang der Weißen Gasse erforderlich ist. Diese Anforderung ist nicht verständlich, da bei einer Bebauung ähnlich der ursprünglichen Häuser (Bauhöhe) keine Verbreiterung des Straßenbereichs erforderlich ist. Diese Verbreiterung ist unter Würdigung der vorhandenen schmalen, nicht änderbaren Straßenführung im Bereich Marbacher Gasse und im Mündungsbereich zur Andreasstraße in keiner Weise vorteilhaft für die Anwohner. Eine schmale Straßenführung trägt zur Beruhigung des Verkehrs bei.

Warum sollte diese überaus sinnvolle Auswirkung für die Anwohner durch eine deutliche Verbreiterung des Straßenbereiches umgangen werden?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die bisherige Brachfläche an der Georgsgasse / Weiße Gasse hat Möglichkeiten für eine Veränderung der bisherigen Straßenräume und Baufluchten eröffnet. So wird das geplante Bauvorhaben hinter der bisherigen Bauflucht zurückbleiben. An der Einmündung der Georgsgasse in die Weiße Gasse entsteht zukünftig ein intimer Stadtplatz, der mit einem Baum bepflanzt und betont werden soll.

Die Aufweitung der Weißen Gasse erfüllt neben dem Zweck der besseren Belichtung und Belüftung des Wohnquartiers insbesondere die Optimierung des Anliegerverkehrs (KFZ, Fahrrad, Fußgänger). So wird eine ausreichende Fahrgasse für den Einbahnstraßenverkehr mit Haltemöglichkeiten zum Be-/Entladen und zum Ein-/Ausstieg sowie beidseitigen Gehwegen mit einem Flachbord im Straßenraum untergebracht.

Straßenerweiterung und Verkehrsberuhigung schließen sich einander nicht aus; im Gegenteil, Maßnahmen der Verkehrsberuhigung werden schließlich im Zuge des Straßenendausbaus der Weißen Gasse durch bauliche und gestalterische Maßnahmen sowie Maßnahmen der Verkehrsplanung umgesetzt.

Punkt 13

Die angedachte Verbreiterung der Weißen Gasse führt zu einer Belastung der Stadtkasse der Stadt Erfurt. Ursache ist der geplante Rückkauf von Grundstücksbereichen vom Vorhabenträger. Warum wird diese Investition noch als sinnvoll angesehen, insbesondere unter der in der Informa-

tionsveranstaltung am 14. Juli 2017 getroffenen Aussage, dass gehoben ausgestattete, hochpreisige Eigentumswohnungen anstelle von preiswerten Mietwohnungen entstehen sollen?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung

Die Begründung für eine Verbreiterung der Weißen Gasse ist nicht abhängig von der Eigentumsform der angrenzend entstehenden Wohnungen, sondern ist den Begründungen der vorstehenden Punkte zu entnehmen. Die Rückübertragung und Übertragung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits in entsprechenden Verträgen mit dem Vorhabenträger geregelt und geschieht für die Stadt kostenneutral.

Durch die fast zweieinhalbjährigen archäologischen Grabungen sind erheblichen Aufwendungen entstanden, die sich im Projektverlauf weiterhin fortsetzen. So musste die Tiefgarage und die Tiefgaragenzufahrt umgeplant werden. Zudem entstehen weitere Kosten für die Restaurierung, Sicherung und Nachnutzung des romanischen Kellers sowie Mehraufwendungen für Baugrube, Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt weiterhin, das Projekt mit der Errichtung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen wirtschaftlich abzuschließen.

Punkt 14

Im Punkt "1.5.5 Erschließung" in der Begründung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist aufgeführt, dass eine "verkehrliche Erschließung des Quartiers über angrenzende Straßen gesichert ist". Diese Aussage ist in Bezug auf die zu bewertende Planung mangelhaft. Die verkehrliche Erschließung ist gemäß der vorgestellten Planung ausschließlich über die Weiße Gasse gesichert. Für das Planungsvorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" ist somit kein eigener Verkehrszugang vorhanden.

Warum wird indiesem wesentlichen Punkt so allgemein und "verwaschen" formuliert?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Weiße Gasse und die Georgsgasse und ist somit im erschließungs- und ausbaubeitragsrechtlichen Sinne verkehrlich und technisch über diese Straßen erschlossen. Zur verkehrlichen Erschließung gehört nicht nur die Zufahrt zu den Anlagen des ruhenden Verkehrs, sondern auch die Anfahrbarkeit für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) z. B. für Be- und Entladungsvorgänge, für die Rettungsdienste, für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und die Erreichbarkeit für den Fußgänger und Radfahrer.

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr über die Grundstückszufahrt in Höhe der Weißen Gasse Nr. 30 in die Tiefgarage zu führen. Des Weiteren gibt es einen Hauseingang in der Weißen Gasse sowie zwei Hauseingänge und einen Hofzugang in der Georgsgasse.

Weiße Gasse und Georgsgasse sind verkehrsberuhigte Anliegerstraßen, die im Osten an die Michaelisstraße und im Westen an die Andreasstraße (Sammelstraßen) direkt angebunden sind. Aufgrund der Einbahnstraßenführung der Weißen Gasse von Ost nach West, ist der Pergamentergasse als Einbahnstraße von West nach Ost ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Quell-Ziel-Verkehr für das Bauvorhaben beizumessen.

Die vorgenannten Sammelstraßen schließen wiederum an das städtische Verkehrsstraßennetz / Innenstadtring bzw. die Bundesstraßen an.

Punkt 15

Im Punkt "1.5.6 Umweltsituation, Unterpunkt Lärm" der Begründung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist aufgeführt, dass sich die Lärmbelastung weitestgehend auf den Quell- und Zielverkehr der Georgsgasse und der Weißen Gasse beschränkt. Dieser Darstellung ist energisch zu widersprechen. Das Gebiet der Weißen Gasse ist durch den Quell- und Zielverkehr der Anwohner selbst, zzgl. des durchfahrenden Verkehrs zum Verlassen des Andreasviertels und in signifikantem Ausmaß mit dem Lärm des einfahrenden Verkehrs aus der Pergamentergasse vorbelastet.

Die geplante Einfahrt verstärkt diese Faktoren. Eine Zu- und Ausfahrt über die Georgsgasse / Michaelisstraße wirkt stabilisiert für die bereits vorhandene Lärmbelastung.

Warum sollen die Anwohner der Weißen Gasse diese zu erwartende Mehrbelastung ohne Beteiligung der benachbarten Georgsgasse allein übernehmen?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis ist gerechtfertigt: Selbstredend ist die Weiße Gasse durch den Anliegerverkehr der jetzigen Anwohner sowie durch den Durchgangsverkehr Dritter vorbelastet. Zudem befand sich im Plangebiet bis Ende 2014 ein privater Parkplatz mit rund 20 Stellplätzen, der zusätzlichen Quell- und Zielverkehr verursacht hatte. Dennoch kann das Verkehrsaufkommen in der Weißen Gasse als insgesamt adäquat und typisch für eine Anliegerstraße eingeschätzt werden.

Der Fokus der immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen wurde daher auf den durch das Bauvorhaben verursachten Quell-Ziel-Verkehr gelegt, um die künftig zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen für die gegenwärtigen Anwohner der Weißen Gasse und Georgsgasse und für die künftigen Bewohner des Bauvorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum anlagenbezogenen Verkehr auf der öffentlichen Straße in Anlage 10 führten tags zur Unterschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV um mindestens 5 dB und nachts um mindestens 4 dB.

Damit kann selbst bei einer Erhöhung der vorhandenen Immissionen durch Verkehrslärm um 3 dB (Verdopplung des vorhandenen Verkehrs) infolge des zusätzlichen Verkehrs zur Tiefgarage keine Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV mehr auftreten.

Da mindestens ein Kriterium des Punktes 7.4 der TA Lärm damit eingehalten wird, sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr auf der öffentlichen Straße erforderlich.

Punkt 16

Im Punkt "1.5.7 Ortsbild und Erholungsnutzung" der Begründung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist aufgeführt, dass eine Störung des Ortsbildes im Planungsgebiet vorliegt. Diese Aussage ist korrekt, allerdings ist daraus die Ableitung einer gebietsuntypischen Bebauung in keiner Weise nachvollziehbar. Die Bauhöhe des Komplexes, die Benutzung von Metall/Nichtmetall Baustoffen, eine mögliche Nutzung von thermischen Kollektoren und Photovoltaikanlagen und der Wegfall des Gassencharakters sind unangemessen.

Bitte erklären Sie mir, warum in diesem Bereich keine gebietstypische Bebauung umsetzbar erscheint bzw. gefordert wird?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Zur Ermittlung der bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Lösung für die Wiederbebauung des Baugrundstückes wurde ein Gutachterverfahren ausgelobt, bei welchem das Architekturbüro Hauschild den ersten Platz belegt hatte. Nach Auffassung der Juroren reagiert das Entwurfskonzept der Architekten am besten auf die städtebauliche Strukturen, die vorhandenen Bautypen und die architektonische Gestaltung im Andreasviertel. Dabei ist ein eigenständiges architektonisch gegliedertes und gestaltetes Wohnensemble entstanden, mit dem sehr bewusst neue gestalterische Akzente gesetzt werden und gerade nicht vergangene Bautypologien „nur“ rekonstruiert bzw. konserviert werden sollen.

Auf die Ausführungen der Begründung zu den Punkten 5 sowie 8 bis 12 wird verwiesen.

Punkt 17

Die vorgeschlagene Gestaltung der Gebäudeteile entlang des Nachbargebäudes zur Weiße Gasse 31 ist zu hoch. Unter dem Aspekt, dass hier kein Haus in vergleichbarer Höhe vorhanden war, somit meine Terrasse auf Grund ihrer Höhe von allen Seiten vor der direkten Einsicht durch Nachbarn geschützt ist, ist die geplante Dachterrasse auf einem 3-geschössigen Haus nicht zu akzeptieren. Warum wird in diesem Bereich (Baufeld 7) eine 3-geschossige Bebauung zzgl. einer Dachterrasse vorgesehen, die einen direkten Kontakt und Einblick in meine Wohnung gewährt?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger hat gemäß § 34 BauGB grundsätzlich das Recht im Bereich einer Grenzbebauung in der gleichen Art (Seitenflügel) und Weise (Geschossigkeit) wie das Nachbargebäude zu bauen. Dieses Recht soll auch im VB-Plan gemäß § 30 BauGB festgesetzt werden.

Allerdings wird dieser rechtliche Rahmen mit dem künftigen Bauvorhaben nicht vollumfänglich ausgenutzt. So liegt die OK der neuen angrenzenden Terrasse ca. 1,70 m unter der bestehenden Brüstung des Nachbargebäudes. Bei einer durchschnittlichen Körpergröße ist eine Einsichtnahme somit nicht mehr ohne weiteres gegeben.

In einer gewachsenen innenstädtischen Situation ist eine gewisse Enge und Nähe zwischen den einzelnen Gebäuden gebietsspezifisch und typisch. Dennoch sind die Voraussetzungen gegeben, dem Nutzer der neuen Dachterrasse und dem bisherigen Nutzer der Nachbarterrasse jeweils eine ausreichende Privatsphäre zu ermöglichen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich.

Punkt 18

Im Punkt "2.9. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Unterpunkt Abluft Lüftungseinrichtungen" der Begründung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist aufgeführt, dass es sich um so eine sogenannte Mittelgarage handelt. Diese Aussage ist inhaltlich fehlerhaft. In den Zeichnungen des Bebauungsplanes ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse" ist eine Größe von 1343,70m² aufgeführt. Diese Garagröße wird gemäß der Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (ThürGarVO) als Großgarage klassifiziert.

Warum ist diese Verordnung mit den sich daraus ergebenden Anforderungen nicht berücksichtigt worden?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Punkt 19

Mir ist bewusst, dass Baumaßnahmen immer Abwägungen zwischen den Wünschen aller Beteiligten erfordern. Im konkreten Fall sehe ich keine Gleichbehandlung aller Anwohner der betroffenen Gassen. Insbesondere sehe ich, dass die wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers deutlich mehr beachtet sind als die Interessen der Anwohner und der lokalen Siedlungsstruktur.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-18 wird verwiesen. Ergänzend kann noch bemerkt werden, dass das Projekt auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens als Siegerentwurf hervorgegangen ist und hat seither, was die Baumasse und die äußere Gestaltung betrifft, keine gravierende Veränderungen erfahren. Zudem wurde die Bruttogeschossfläche nicht vergrößert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

- *im zeitlichen und baulichen Zusammenhang wird die Errichtung der Gebäude auf dem Flurstück 80/7 (B-Plan-Gebiet) sowie den Flurstücken 69, 68, 134 (entlang der Georgsgasse zur Michaelisstraße) unter Zusammenschluss der Tiefgaragen geplant*
- *diese Einzelbaumaßnahmen sind grundsätzlich ein Bauvorhaben, daher ist gemeinsamer B-Plan erforderlich*
- *Flurstücke 69, 68 und 134 prägen maßgebend das Bild der Georgsgasse und sind somit in den B-Plan „Wohnen an der Georgsgasse“ einzubeziehen*
- *Planungsfehler im Zuge der Festlegung des B-Plan-Gebiets schaffen städtebaulichen Missstand bzgl. der Erschließung*
- *die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme muss eigentlich zwingend über Michaelisstraße als höherrangige Straße erfolgen*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorha-

bengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Es gibt keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug, der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Plangebiet ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen demzufolge keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen.

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

- *Die Weiße Gasse als Zufahrt für die Tiefgarage ist nicht nachvollziehbar.*
- *unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets mit Einschluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) folgt die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höherrangige Straße*
- *Planungsziel des Wettbewerbs war Zuwegung über Georgsgasse, dies ist auch weiterhin möglich: trotz romanischem Keller kann von Georgsgasse zugefahren werden (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, OS 1277/16)*
- *verkehrsberuhigter Bereich in der Weißen Gasse inkl. Marbacher Gasse wird durch derzeitige Planung für Durchgangsverkehr geöffnet, dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern sowie Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird die Planung der Zufahrt nicht gerecht*
- *stark erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung mit Staubbildung in Weißer Gasse und Marbacher Gasse zu erwarten (bereits heute Gewerbeanlieferung für Hotel zum Bären, Gastronomie Arkadas Döner, Bit am Dom und Ha-Noi Grill, Lieferdienst Ha-Noi Grill sowie Paketdienste etc.)*
- *einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage führt zur Bildung von Warteschlangen auf enger Weißer Gasse (gemäß ThürGarVO einspurige Ein-/Ausfahrt nicht zulässig, s. Punkt 3)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, waren eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte. Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage (41 Stellplätze + 15 Stellplätze Nachbargrundstück)

- Tiefgarage mit über 1.000 qm als Großgarage zu qualifizieren (nicht wie in B-Plan Begründung als Mittelgarage, S. 20) , damit gemäß § 2 ThürGarVO mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten
- Schallschutzgutachten mit Tiefgaragenzufahrt in Weißer Gasse fehlerhaft
- wegen Annahme von Asphalt als Straßenbelag, gemäß Bestätigung der Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (OS 1277/16) aber zukünftig Pflaster, welches deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht
- bei Berechnung der Schalleistung des Garagentors wird von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, im Gegensatz dazu steht die Bauleitplanung mit der Formulierung, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung)
- wegen Anschlussplanung (Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen, Anlage 5 Schallimmissionsprognose) Höchstzahl der Fahrzeuge unrichtig
- Wartezeiten und entsprechende Feinstaubemissionen wartender Fahrzeuge blieben unberücksichtigt
- Täuschung über Beschränkung der Stellplatzanzahl, da der Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage bereits seit 2015 geplant und zwischen beiden Bauherrenschaften vertraglich vereinbart

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt:
Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenober-

beläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmsstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der einfahrenden Fahrzeuge werden zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Wiederherstellung historischer Raumkante

- *Quartier geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen*
- *Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michealisstraße über Marbacher Gasse lediglich 2,5-geschossig*
- *gründerzeitliches Gebäude Weiße Gasse 31 als Vorbild für Neubebauung für mittelalterliches Viertel nicht geeignet, vielmehr ist die frühere Bebauung (zwei Vollgeschosse mit Dach, Abriss um 1999) zugrunde zu legen*
- *geplante Bauflucht und Gebäudehöhe entspricht nicht Charakter des Andreasviertels fördert bspw. auch überhöhte Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich sowie widerrechtliches Parken*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch

große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempe an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

- *geplante Bebauung ist zu massiv, mit erdrückender Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende Bebauung*
- *Wohnblockbebauung entspricht nicht Altstadtcharakter mangels Kleinteiligkeit*
- *insgesamt Beeinträchtigung des Ensembles kleinteiliger Bebauung*
- *Aufweitung der Weißen Gasse zur Rechtfertigung einer Gebäudehöhe mit 3,5 Geschossen, welche nicht ortsüblich ist (Orientierung hat an quartierprägenden Bestandsgebäuden zu erfolgen, gegenüberliegende Häuser Weiße Gasse 11 bis 17 sowie in Weiterführung der Weißen Gasse Richtung Michaelisstraße, allesamt 2,5-Geschosser)*
- *hohe Bebauung bedeutet Verschlechterung der Lichtverhältnisse für Nachbarn in der Weißen Gasse, vollständige Verschattung von Fenstern auf deren Ostseite (nachteilig betroffener Wohnwert)*
- *Geschossflächenzahl von 1,8 im Vergleich zur sonstigen Bebauung überdimensioniert*
- *fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (Grundflächenzahl 93 % mit Keller und TG)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an der Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach DIN5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässige Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

- *Materialien wie Klinker (Sockel) nicht ortstypisch für Altstadt*
- *Eingangstüren aus Aluminium, Faltschiebeläden sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech entsprechen nicht mittelalterlichem Charakter, vorzugswürdig ist stattdessen die Verwendung von Holz*
- *Kleinteiligkeit wird nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht, vielmehr benötigt es einzeln stehende Gebäude mit verschiedenen Höhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltung*
- *Flachdächer (Hofbebauung) entsprechen keineswegs der ortsüblichen Bebauung*
- *giebelständige Häuser nicht charakterisierend für Andreasviertel (im Rahmen des Wettbewerbs lediglich drei Beispiele benannt, weil mehr nicht vorhanden)*
- *PV- und Solaranlagen sind im mittelalterlichen Andreasviertel undenkbar*
- *starke Unterdimensionierung der Grünflächen im Hofbereich*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortsuntypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Nutzungskonzept

- *ursprüngliche Wettbewerbsidee, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum*

zu schaffen, wird nicht mehr umgesetzt, daher ist das Argument einer dichten und hohen Bebauung entfallen

- *Gewerbeeinheit auf Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse fehlplatziert, keine Laufkundschaft zu erwarten, umliegende Gewerbe von Fluktuation stark betroffen*
- *falls dennoch an Gewerbeeinheit festgehalten wird, ist das Risiko eines „Spätis“ o.ä. Nutzungsarten durch die Festlegung der Gewerbeart auszuschließen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

- *nur fußläufige Erschließung des Hofes für Feuerwehr erscheint nicht ausreichend bei derartig massiver Hofbebauung*
- *Vermeidung des Brandüberschlags auf angrenzende Nachbarbebauung muss eingehend untersucht und ggf. nachgewiesen werden (insbesondere Erreichbarkeit der bestehenden Hinterhäuser)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9: Bauausführung

- *Zweifel an Standsicherheit Weiße Gasse 31 während der Bauphase*
- *hohes Beschädigungsrisiko der Nachbarbebauung, an welche direkt angebaut werden soll, da Gründungssole der Tiefgarage deutlich tiefer als Gründung der Bestandsgebäude ist*
- *vorrangige Planungsziele waren das Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Michaelisstraße bzw. Georgsgasse Zusammenfassung:*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Städtebaulich ist eine Grenzbebauung gewünscht und technisch möglich. Ungeachtet dessen ist mit den benachbarten Bestandsgebäuden rücksichtsvoll und sorgsam umzugehen und es werden diesbezüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen veranlasst. Der Vorhabenträger lässt derzeit für alle angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsgutachten anfertigen. Zudem wird mit allen relevanten Experten - Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Spezialtiefbauunterfirma u.a. - ein Konzept für die notwendigen Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen erarbeitet, um den vorhandenen Nachbargebäude zu schützen und etwaige Bauschäden weitestgehend auszuschließen.

Zu den weiteren Ausführungen wird auf die Begründung der Punkte 1-9 verwiesen.

Punkt 10: Zusammenfassung:

Die vorgenannten Einwendungen sind bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Damit ist insbesondere sichergestellt, dass

- *die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt erhalten wird*
- *die verkehrstechnische Erschließung über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße erfolgt und somit der verkehrsberuhigte Bereich der Weißen Gasse und der Marbacher Gasse erhalten bleibt und eine wesentliche Einschränkung dieses verkehrsberuhigten Bereiches, wie im Zuge der derzeit geplanten Zuwegung zu erwarten, vermieden wird.*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-9 wird verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

- *im zeitlichen und baulichen Zusammenhang wird die Errichtung der Gebäude auf dem Flurstück 8017 (B-Plan-Gebiet) sowie den Flurstücken 69,68, 134 (entlang der Georgsgasse zur Michaelisstraße) unter Zusammenschluss der Tiefgaragen geplant*
- *diese Einzelbaumaßnahmen sind grundsätzlich ein Bauvorhaben, daher ist gemeinsamer 8-Plan erforderlich*
- *Flurstücke 69,68 und 134 prägen maßgebend das Bild der Georgsgasse und sind somit in den B-Plan „Wohnen an der Georgsgasse) einzubeziehen*
- *Planungsfehler im Zuge der Festlegung des B-Plan-Gebiets schaffen städtebaulichen Missstand bzgl. der Erschließung*
- *die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme muss eigentlich zwingend über Michaelisstraße als höherrangiger Straße erfolgen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorha-

bengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

- *Die Weiße Gasse als Zufahrt für die Tiefgarage ist nicht nachvollziehbar.*
- *unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets mit Einschluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) folgt die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höherrangige Straße.*
- *Planungsziel des Wettbewerbs war Zuwegung über Georgsgasse, dies ist auch weiterhin möglich: trotz romanischem Keller kann von Georgsgasse zugefahren werden (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, OS 1277/16)*
- *verkehrsberuhigter Bereich in der Weißen Gasse inkl. Marbacher Gasse wird durch derzeitige Planung für Durchgangsverkehr geöffnet, dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern sowie Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird die Planung der Zufahrt nicht gerecht*
- *stark erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung mit Staubbildung in Weißer Gasse und Marbacher Gasse zu erwarten (bereits heute Gewerbeanlieferung für Hotel zum Bären, Gastronomie Arkadas Döner, Bit am Dom und Ha-Noi Grill, Lieferdienst Ha-Noi Grill sowie Paketdienste etc.)*
- *einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage führt zur Bildung von Warteschlangen auf enger Weißer Gasse (gemäß ThürGarVO einspurige Ein-/Ausfahrt nicht zulässig, s. Punkt 3)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Be-

deutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umpfanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage (41 Stellplätze + 15 Stellplätze Nachbargrundstück)

- *Tiefgarage mit über 1.000 qm als Großgarage zu qualifizieren (nicht wie in B-Plan- Begründung als Mittelgarage, S. 20) . damit gemäß § 2 ThürGarVO mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten*
- *Schallschutzgutachten mit Tiefgaragenzufahrt in Weißer Gasse fehlerhaft*
- *wegen Annahme von Asphalt als Straßenbelag, gemäß Bestätigung der Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (OS 1277/16) aber zukünftig Pflaster, welches deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht*
- *bei Berechnung der Schalleistung des Garagentors wird von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, im Gegensatz dazu steht die Bauleitplanung mit der Formulierung, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung)*
- *wegen Anschlussplanung (Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen, Anlage 5 Schallimmissionsprognose) Höchstzahl der Fahrzeuge unrichtig*
- *Wartezeiten und entsprechende Feinstaubemissionen wartender Fahrzeuge blieben unberücksichtigt*
- *Täuschung über Beschränkung der Stellplatzanzahl, da der Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage bereits seit 2015 geplant und zwischen beiden Bauherrenschaften vertraglich vereinbart*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt:

Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann

davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{\text{Stro}} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Wiederherstellung historischer Raumkante

- *Quartier geprägt von engen Gassen. kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen*
- *Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michealisstraße über Marbacher Gasse lediglich 2,5-geschossig*
- *gründerzeitliches Gebäude Weiße Gasse 31 als Vorbild für Neubebauung für mittelalterliches Viertel nicht geeignet, vielmehr ist die frühere Bebauung (zwei Vollgeschosse mit Dach, Abriss um 1999) zugrunde zu legen*
- *geplante Bauflucht und Gebäudehöhe entspricht nicht Charakter des Andreasviertels. fördert bspw. auch überhöhte Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich sowie widerrechtliches Parken*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch

große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempe an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

- *geplante Bebauung ist zu massiv, mit erdrückender Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende Bebauung*
- *Wohnblockbebauung entspricht nicht Altstadtcharakter mangels Kleinteiligkeit*
- *insgesamt Beeinträchtigung des Ensembles kleinteiliger Bebauung*
- *Aufweitung der Weißen Gasse zur Rechtfertigung einer Gebäudehöhe mit 3,5 Geschossen, welche nicht ortsüblich ist (Orientierung hat an quartierprägenden Bestandsgebäuden zu erfolgen, gegenüberliegende Häuser Weiße Gasse 11 bis 17 sowie in Weiterführung der Weißen Gasse Richtung Michaelisstraße, allesamt 2,5-Geschosser)*
- *hohe Bebauung bedeutet Verschlechterung der Lichtverhältnisse für Nachbarn in der Weißen Gasse, vollständige Verschattung von Fenstern auf deren Ostseite (nachteilig betroffener Wohnwert)*
- *Geschossflächenzahl von 1,8 im Vergleich zur sonstigen Bebauung überdimensioniert*
- *fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (Grundflächenzahl 93 % mit Keller und TG)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besont.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach DIN 5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässige Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau

und zur Begründung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

- *Materialien wie Klinker (Sockel) nicht ortstypisch für Altstadt*
- *Eingangstüren aus Aluminium, Faltschiebeläden sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech entsprechen nicht mittelalterlichem Charakter, vorzugswürdig ist stattdessen die Verwendung von Holz*
- *Kleinteiligkeit wird nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht, vielmehr benötigt es einzeln stehende Gebäude mit verschiedenen Höhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltung*
- *Flachdächer (Hofbebauung) entsprechen keineswegs der ortsüblichen Bebauung*
- *giebelständige Häuser nicht charakterisierend für Andreasviertel (im Rahmen des Wettbewerbs lediglich drei Beispiele benannt, weil mehr nicht vorhanden)*
- *PV- und Solaranlagen sind im mittelalterlichen Andreasviertel undenkbar*
- *starke Unterdimensionierung der Grünflächen im Hofbereich*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Nutzungskonzept

- *ursprüngliche Wettbewerbsidee, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen, wird nicht mehr umgesetzt, daher ist das Argument*
- *einer dichten und hohen Bebauung entfallen*
- *Gewerbeinheit auf Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse fehlplatziert, keine Laufkundschaft zu erwarten, umliegende Gewerbe von Fluktuation stark betroffen*

- *falls dennoch an Gewerbeinheit festgehalten wird, ist das Risiko eines „Spätis“ o.ä Nutzungsarten durch die Festlegung der Gewerbeart auszuschließen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

- *nur fußläufige Erschließung des Hofes für Feuerwehr erscheint nicht ausreichend bei derartig massiver Hofbebauung*
- *Vermeidung des Brandüberschlags auf angrenzende Nachbarbebauung muss eingehend untersucht und ggf. nachgewiesen werden (insbesondere Erreichbarkeit der bestehenden Hinterhäuser)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9: Bauausführung

- *Zweifel an Standsicherheit Weiße Gasse 31 während der Bauphase*
- *hohes Beschädigungsrisiko der Nachbarbebauung, an welche direkt angebaut werden soll, da Gründungssole der Tiefgarage deutlich tiefer als Gründung der Bestandsgebäude ist*
- *vorrangige Planungsziele waren das Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Michaelisstraße bzw. Georgsgasse*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Städtebaulich ist eine Grenzbebauung gewünscht und technisch möglich. Ungeachtet dessen ist mit den benachbarten Bestandsgebäuden rücksichtsvoll und sorgsam umzugehen und es werden diesbezüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen veranlasst. Der Vorhabenträ-

ger lässt derzeit für alle angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsgutachten anfertigen. Zudem wird mit allen relevanten Experten - Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Spezialtiefbauunterfirma u.a. - ein Konzept für die notwendigen Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen erarbeitet, um den vorhandenen Nachbargebäude zu schützen und etwaige Bauschäden weitestgehend auszuschließen.

Zu den weiteren Ausführungen wird auf die Begründung der Punkte 1-8 verwiesen.

Punkt 10: Zusammenfassung:

Die vorgenannten Einwendungen sind bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Damit ist insbesondere sichergestellt, dass

- *die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt erhalten wird*
- *die verkehrstechnische Erschließung über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße erfolgt und somit der verkehrsberuhigte Bereich der Weißen Gasse und der Marbacher Gasse erhalten bleibt und eine wesentliche Einschränkung dieses verkehrsberuhigten Bereiches, wie im Zuge der derzeit geplanten Zuwegung zu erwarten, vermieden wird.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-9 wird verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	17.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebietes:

Der südliche Teil der Georgsgasse, beginnend von der Michaelisstraße gegenüber dem Georgskirchturm wurde nicht mit einbezogen. Im zeitlichen und baulichen Zusammenhang wird die Errichtung der Gebäude auf dem Flurstück 80/7 (B-Plan- Gebiet) sowie den Flurstücken 69,68, 134 (entlang der Georgsgasse zur Michaelisstraße) unter Zusammenschluss der Tiefgaragen geplant.

Diese Einzelbaumaßnahmen sind grundsätzlich ein Bauvorhaben, daher ist ein gemeinsamer B-Plan erforderlich. Die Flurstücke 69, 68 und 134 prägen maßgebend das Bild der Georgsgasse und sind somit in den B-Plan „Wohnen an der Georgsgasse“ einzubeziehen. Ein solcher Planungsfehler im Zuge der Festlegung des B-Plan-Gebiets schafft städtebaulichen Missstand bzgl. der Erschließung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug auf-

weisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über die Weiße Gasse

Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Weiße Gasse ist nicht nachvollziehbar. Planungsziel des Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse, dies ist auch weiterhin möglich. Trotz des romanischem Kellers kann die Zufahrt über die Georgsgasse erfolgen (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, OS 1277/16).

Unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets mit Einschluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) sollte die Erschließung der Tiefgarage sogar vorrangig über die Michaelisstraße als höherrangige Straße erfolgen.

Der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse wird durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr weiter geöffnet. Dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung der Zufahrt nicht gerecht.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit Lärm- und Staubbelastung in der Weißen Gasse ist zu erwarten. Die Weiße Gasse dient schon heute als wesentliche Ausfahrtstraße aus dem Andreasviertel.

Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage führt zur Bildung von Warteschlangen in der Weißen Gasse. Eine einspurige Ein-/Ausfahrt ist gemäß der ThürGarVO ohnehin nicht zulässig (s. Punkt 3)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage (41 Stellplätze + 15 Stellplätze Nachbargrundstück)

Die Tiefgarage ist mit über 1.000 qm als Großgarage zu qualifizieren (nicht wie in der B-Plan-Begründung als Mittelgarage, S. 20). Somit wäre diese gemäß § 2 ThürGarVO mit ge-

trennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie einem separatem Fußweg auszustatten. Das Schallschutzgutachten mit Tiefgaragenzufahrt in der Weißen Gasse ist insoweit fehlerhaft da wegen der Annahme von Asphalt als Straßenbelag von falschen Tatsachen ausgegangen wurde. Gemäß der Bestätigung der Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (Drs. 1277/16) wird die Straßenoberfläche zukünftig mit Pflaster ausgestattet, welches deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht. Außerdem ist wegen der Anschlussplanung (Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen, Anlage 5 Schallimmissionsprognose) die Höchstzahl der Fahrzeuge falsch. Der Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage ist bereits seit 2015 geplant und zwischen beiden Bauherrenschaften vertraglich vereinbart. Hier erfolgte eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Die immissionsschutzrechtlich günstigere Variante aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt:

Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Dimensionierung der Bebauung und Nutzungskonzept

Die geplante Bebauung ist zu massiv, mit erdrückender Wirkung für die Gassen und die gegenüberliegenden Häuser. Eine Wohnblockbebauung entspricht mangels Kleinteiligkeit nicht dem Altstadtcharakter insbesondere dem des Andreasviertels.

Bekannter Weise ist die Kleinteiligkeit und auch die räumliche Enge der Gassen das Wesensmerkmal des Andreasviertels. Hierzu gibt es eine Menge an Bild- und Videomaterial die diese ursprüngliche Grundstruktur der Gassen aufzeigen. Die ursprünglichen Häuser in der Weiterführung der Weißen Gasse über Georgsgasse Richtung Michaelisstraße waren 2 bis 2,5-geschossig.

Eine Aufweitung der Weißen Gasse zur Rechtfertigung einer Gebäudehöhe mit 3,5 Geschossen, welche nicht ortsüblich ist (Orientierung hat an quartierprägenden Bestandsgebäuden zu erfolgen, gegenüberliegende Häuser Weiße Gasse 11 bis 17 sowie in Weiterführung der Weißen Gasse Richtung Michaelisstraße, allesamt 2,5- Geschosse), widerspricht der Ursprünglichkeit des Andreasviertels.

Die ursprüngliche Wettbewerbsidee sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen wird nun nicht mehr umgesetzt. Daher ist das Argument einer dichten und hohen Bebauung entfallen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Punkt 5: Bebauung Innenhofbereich

Insbesondere die Bebauung des Innenhofes mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden und zum Teil zusätzlichen Dachterrassen ist so nicht zu akzeptieren.

Die Bebauung erfolgt bis an das Bestandsgrundstück Weiße Gasse 31/32. Hier muss beachtet werden, dass die im unmittelbar benachbarten Bereich geplante Bebauung mit Hofhaus 1a und der dazugehörigen Dachterrasse im Baufeld 7 auf einem 3-geschossigen Gebäude eine Bauhöhe von 202,50 üNN aufweist und die Attikahöhe der umlaufenden Brüstung 202,95 üNN beträgt.

Die Attikahöhe des Grundstückes Weiße Gasse 31 beträgt 4,10 üNN und ist ebenfalls eine umlaufende Brüstung einer Dachterrasse.

Ohne hier ein großer Rechenkünstler zu sein ergibt sich hier lediglich eine Differenz von 1,15 Höhenmetern. Dies bedeutet, dass ein normal gewachsener Mensch ohne Probleme in die benachbarte Dachterrasse, eine etwas weiter darunterliegende Dachterrasse sowie in die durch bodentiefe Fenster ausgestattete Wohneinheit Einblick erlangt.

Dies kann so keinesfalls akzeptiert werden. Zum Zeitpunkt meines Einzuges existierte noch eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück, die weit unter dem Höhenniveau der Weißen Gasse 31 lag. Dieser 2-geschossige Bau wurde im Jahr 2000 leider abgerissen. Der Innenhof war von Scheunen und Anbauten geprägt, was noch viele Zeitzeugen bestätigen können.

Das Baufeld 7 sollte zum Wohlwollen aller Beteiligten daher allenfalls als begrünte Dachfläche ausgewiesen werden. Dies dürfte auch im Interesse der neuen Eigentümer der betreffenden Wohneinheit im Hofhaus 1a liegen. Bei einer so hochpreisigen Immobilie möchte sicher kein neuer Eigentümer oder auch Mieter dieser Immobilie seinem Nachbarn Einblick in seine Privatsphäre gewähren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger hat gemäß § 34 BauGB grundsätzlich das Recht im Bereich einer Grenzbebauung in der gleichen Art (Seitenflügel) und Weise (Geschossigkeit) wie das Nachbargebäude zu bauen. Dieses Recht soll auch im VB-Plan gemäß § 30 BauGB festgesetzt werden.

Allerdings wird dieser rechtliche Rahmen mit dem künftigen Bauvorhaben nicht vollumfänglich ausgenutzt. So liegt die OK der neuen angrenzenden Terrasse ca. 1,70 m unter der bestehenden Brüstung des Nachbargebäudes. Bei einer durchschnittlichen Körpergröße ist eine Einsichtnahme somit nicht mehr ohne weiteres gegeben.

In einer gewachsenen innenstädtischen Situation ist eine gewisse Enge und Nähe zwischen den einzelnen Gebäuden gebietsspezifisch und typisch. Dennoch sind die Voraussetzungen gegeben, dem Nutzer der neuen Dachterrasse und dem bisherigen Nutzer der Nachbarterrasse jeweils eine ausreichende Privatsphäre zu ermöglichen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht ersichtlich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1:

Die Baulücke in der Georgsgasse umfasst das Gebiet des vorgelegten Bebauungsplanes (Vorhabenträger GSW), das Grundstück Ecke Georgsgasse-Michaelisstr. (Flurstücke 68, 69, 134) sowie das Grundstück Pergamentergasse 18. Dies wurde z.B. in der „Untersuchung zu alternativen Erschließungskonzepten des Andreasviertels“, Karte 06 so dargestellt.

Da das Grundstück Ecke Michaelisstraße in einem Zuge mit dem Vorhaben GSW errichtet werden soll, steht für uns die Frage, warum dieses Grundstück nicht in den Bebauungsplan einbezogen wurde. Im Zuge einer Gesamtentwicklung des Andreasviertels ist diese Brache als Einheit zu betrachten. So stellt sich uns z.B. die Frage, wie die archäologische Untersuchung des Grundstücks Ecke Michaelisstraße gewährleistet wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde. Die Gewährleistung archäologischer Untersuchungen ist durch die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes gesichert.

Punkt 2:

Im ALT640 Anlage 4.3., Grundriss UG ist zu erkennen, dass die Tiefgarage des Vorhabens GSW über eine Durchfahrt mit der Tiefgarage des Nachbargrundstückes verbunden ist. Damit wird deutlich, dass beide Tiefgaragen als ein Komplex zu betrachten sind. Das legt die gemeinsame Erschließung dieses Komplexes nahe. Die mit 56 Stellplätzen recht große Tiefgarage, die einen Zugang zur Michaelisstraße hat, sollte sinnvollerweise auch über die Michaelisstraße als Sammelstraße erschlossen werden. Eine Erschließung über die Weiße Gasse (verkehrsberuhigter Bereich) zieht unnötig Verkehr in das Wohnviertel hinein.

Selbst wenn beide Maßnahmen nicht zusammen betrachtet werden könnten, ist die Zufahrt zur Tiefgarage der GSW nicht über die Weiße Gasse zu führen. Vor dem Fund des romanischen Kellers wurde schon die Zufahrt über die Georgsgasse vorgesehen. Die Lage des (zu erhaltenden) Kellers steht aus unserer Sicht einer Erschließung auf diesem Weg nicht im Wege.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,

- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse. Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt.

Punkt 3:

Die vorgeschlagene Fassadengestaltung betont viel zu sehr den Block-Charakter der Bebauung. Die quartierstypische Kleinteiligkeit wird dadurch nicht berücksichtigt. Einzig die Ansicht Weiße Gasse (BF5, BF6) zeigt eine deutliche Unterteilung im rechten Bereich. Eine solche Aufgliederung sollte für den gesamten Baukörper vorgesehen werden. Eine Ausbildung der Dachkanten ohne Dachüberstand ist ein gestalterisches Element, welches für Neubauten heutzutage öfters verwendet wird. Seine Verwendung im kleinteilig historischen Umfeld des Andreasviertels schafft aber eine völlig untypische Abgrenzung zur umliegenden Bebauung. Deshalb ist sie aus unserer Sicht abzulehnen.

Die Gestaltung des Garagentors aus Blech sowie der Schiebefaltläden aus Blech-/ Lochblechverkleidung widerspricht der Materialauswahl, die für das Quartier typisch ist. Dort ist Holz als verbindlicher Werkstoff für Fenster vorgeschrieben. Ebenso ist die Verwendung von Klinker für die Sockelgestaltung ein untypischer Baustoff. Klinker wurde nur für einige gründerzeitliche Häuser verwendet, er ist aber für hiesige Gebäude nicht üblich. Dem ist

eine Kalk- oder Sandsteinverkleidung vorzuziehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in

Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Punkt 4:

Der Straßenraum entlang des Grundstücks in der Weißen Gasse und Georgsgasse wird um ca. 250qm aufgeweitet (Angleichung der Bauflucht, Platz für Baum).

Dies wird von uns grundsätzlich begrüßt. Allerdings sind Maßnahmen erforderlich, um zu verhindern, dass der verbreiterte Querschnitt durch ruhenden Verkehr missbraucht wird.

Eine Möblierung des Straßenraumes durch die Anwohner, wie in der Bürgerversammlung zur Straßengestaltung der Weißen Gasse diskutiert, wäre dabei eine denkbare Lösung. Dies muss aber im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Punktes im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Für eine entsprechende Regelung in einem Bebauungsplan auf einer öffentlichen Verkehrsfläche gibt es keine Rechtsgrundlage. Verkehrsregelnde und -beruhigende Maßnahmen können – soweit erforderlich- im Planvollzug verwirklicht werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

- *Die Weiße Gasse als Zufahrt für die Tiefgarage ist nicht nachvollziehbar.*
- *unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets mit Einschluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) folgt die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höherrangige Straße.*
- *Planungsziel des Wettbewerbs war Zuwegung über Georgsgasse, dies ist auch weiterhin möglich: trotz romanischem Keller kann von Georgsgasse zugefahren werden (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, OS 1277/16)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,

- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse. Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt.

Punkt 2: Tiefgarage (41 Stellplätze + 15 Stellplätze Nachbargrundstück)

- *Tiefgarage mit über 1.000 qm als Großgarage zu qualifizieren (nicht wie in B-Plan- Begründung als Mittelgarage, S. 20) . damit gemäß § 2 ThürGarVO mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten*
- *Schallschutzgutachten mit Tiefgaragenzufahrt in Weißer Gasse fehlerhaft*
- *wegen Annahme von Asphalt als Straßenbelag, gemäß Bestätigung der Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (OS 1277/16) aber zukünftig Pflaster, welches deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht*
- *bei Berechnung der Schalleistung des Garagentors wird von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, im Gegensatz dazu steht die Bauleitplanung mit der Formulierung, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung)*
- *wegen Anschlussplanung (Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen, Anlage 5 Schallimmissionsprognose) Höchstzahl der Fahrzeuge unrichtig*

- *Wartezeiten und entsprechende Feinstaubemissionen wartender Fahrzeuge blieben unberücksichtigt*
- *Täuschung über Beschränkung der Stellplatzanzahl, da der Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage bereits seit 2015 geplant und zwischen beiden Bauherrenschaften vertraglich vereinbart*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit

bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 3: Wiederherstellung historischer Raumkante

- *Quartier geprägt von engen Gassen. kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen*
- *Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michealisstraße über Marbacher Gasse lediglich 2,5-geschossig*
- *gründerzeitliches Gebäude Weiße Gasse 31 als Vorbild für Neubebauung für mittelalterliches Viertel nicht geeignet, vielmehr ist die frühere Bebauung (zwei Vollgeschosse mit Dach, Abriss um 1999) zugrunde zu legen*
- *geplante Bauflucht und Gebäudehöhe entspricht nicht Charakter des Andreasviertels. fördert bspw. auch überhöhte Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich sowie widerrechtliches Parken*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Punkt 4: Dimensionierung der Bebauung

- *geplante Bebauung ist zu massiv, mit erdrückender Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende Bebauung*
- *Wohnblockbebauung entspricht nicht Altstadtcharakter mangels Kleinteiligkeit*
- *insgesamt Beeinträchtigung des Ensembles kleinteiliger Bebauung*
- *Aufweitung der Weißen Gasse zur Rechtfertigung einer Gebäudehöhe mit 3,5 Geschossen, welche nicht ortsüblich ist (Orientierung hat an quartierprägenden Bestandsgebäuden zu erfolgen, gegenüberliegende Häuser Weiße Gasse 11 bis 17 sowie in Weiterführung der Weißen Gasse Richtung Michaelisstraße, allesamt 2,5-Geschosser)*
- *hohe Bebauung bedeutet Verschlechterung der Lichtverhältnisse für Nachbarn in der Weißen Gasse, vollständige Verschattung von Fenstern auf deren Ostseite (nachteilig betroffener Wohnwert)*
- *Geschossflächenzahl von 1,8 im Vergleich zur sonstigen Bebauung überdimensioniert*
- *fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (Grundflächenzahl 93 % mit Keller und TG)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 3 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an der Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau

und zur Begründung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 5: Gestaltungskonzept

- *Kleinteiligkeit wird nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht, vielmehr benötigt es einzeln stehende Gebäude mit verschiedenen Höhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltung*
- *starke Unterdimensionierung der Grünflächen im Hofbereich*
- *vorrangige Planungsziele waren das Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Michaelisstraße bzw. Georgsgasse*
- *Einwendungen sind bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen*
- *es wird erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißengasse nicht wesentlich einschränkt.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Nutzungskonzept

- *ursprüngliche Wettbewerbsidee, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen, wird nicht mehr umgesetzt, daher ist das Argument einer dichten und hohen Bebauung entfallen*
- *Gewerbeinheit auf Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse fehlplatziert, keine Laufkundschaft zu erwarten, umliegende Gewerbe von Fluktuation stark betroffen*

- *falls dennoch an Gewerbeinheit festgehalten wird, ist das Risiko eines „Spätis“ o.ä. Nutzungsarten durch die Festlegung der Gewerbeart auszuschließen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

- *nur fußläufige Erschließung des Hofes für Feuerwehr erscheint nicht ausreichend bei derartig massiver Hofbebauung*
- *Vermeidung des Brandüberschlags auf angrenzende Nachbarbebauung muss eingehend untersucht und ggf. nachgewiesen werden (insbesondere Erreichbarkeit der bestehenden Hinterhäuser)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9: Bauausführung

- *Zweifel an Standsicherheit Weiße Gasse 31 während der Bauphase*
- *hohes Beschädigungsrisiko der Nachbarbebauung, an welche direkt angebaut werden soll, da Gründungssole der Tiefgarage deutlich tiefer als Gründung der Bestandsgebäude ist*
- *vorrangige Planungsziele waren das Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Michaelisstraße bzw. Georgsgasse*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Städtebaulich ist eine Grenzbebauung gewünscht und technisch möglich.

Ungeachtet dessen ist mit den benachbarten Bestandsgebäuden rücksichtsvoll und sorgsam umzugehen und es werden diesbezüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen veranlasst. Der Vorhabenträger lässt derzeit für alle angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsgutachten anfertigen. Zudem wird mit allen relevanten Experten - Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Spezialtiefbauunterfirma u.a. - ein Konzept für die notwendigen Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen erarbeitet, um den vorhandenen Nachbargebäude zu schützen und etwaige Bauschäden weitestgehend auszuschließen.

Zu den weiteren Ausführungen wird auf die Begründung der Punkte 1-9 verwiesen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmsstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.
- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"

Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1

Für uns als direkte Anwohner wirkt das geplante Gebäude überdimensioniert, viel zu massiv und viel zu hoch. Auf der Ostseite unseres gegenüberliegenden, wesentlich flacheren Gebäudes würden sich die Lichtverhältnisse durch den Bau immens verschlechtern, Lebensqualität und Wohn- und Gebäudewert würden gemindert. Mitten in einem Ensemble von kleineren Häusern ist uns der geplante Bau eines großen dreigeschossigen Wohnblocks völlig unverständlich, zumal es dem sonst akribisch geschützten Altstadtcharakter völlig widerspricht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und –strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Zur Ermittlung der bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Lösung für die Wiederbebauung des Baugrundstückes wurde ein Gutachterverfahren ausgelobt, bei welchem das Architekturbüro Hauschild den ersten Platz belegt hatte. Nach Auffassung der Juroren reagiert das Entwurfskonzept der Architekten am besten auf die städtebauliche Strukturen, die vorhandenen Bautypen und die architektonische Gestaltung im Andreasviertel. Dabei ist ein eigenständiges architektonisch gegliedertes und gestaltetes Wohnensemble entstanden, mit dem sehr bewusst neue gestalterische Akzente gesetzt werden und gerade nicht vergangene Bautypologien „nur“ rekonstruiert bzw. konserviert werden sollen.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drem-pel an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach DIN5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässige Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Punkt 2

Ebenso wenig nachvollziehbar ist für uns die verkehrstechnische Erschließung über die

Weißer Gasse, bislang verkehrsberuhigter Bereich, der sowohl von unseren eigenen Kindern im Grundschulalter, als auch von sehr vielen Nachbarkindern hochfrequentiert wird. Durch die momentane Planung wäre ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen inklusive Staus zu erwarten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3

Völlig unverständlich ist für uns die Tiefgaragenzufahrt über die Weiße Gasse – die nun auch noch Stellplätze für das Nachbarobjekt beinhalten soll, wodurch sich die Höchstzahl der angenommenen Fahrzeuge um 15 erhöht. Geplant ist eine einspurige Zufahrt, die auf der Weißen Gasse zu Warteschlangen u. Staus führen würde. Dazu käme eine permanente Lärm- u. Abgasbelastung durch Motoren, die beim Warten auf die Zufahrt laufen gelassen werden, aber auch durch das nun geplante Kipptor, das eigentlich als Schwingtor vorgesehen war. Dazu ist für diesen Bereich nun geschnittenes Pflaster als Straßenbelag vorgesehen statt Asphalt wie in der Entwurfsplanung. Das Pflaster verursacht wesentlich höhere Abrollgeräusche. Eine Erschließung über die höherrangige Michaelisstraße wäre unserer Ansicht nach wesentlich sinnvoller und zu bevorzugen.

Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Sie erfolgen in der Erwartung, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 2 wird verwiesen.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachtstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gas-

se und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

- *im zeitlichen und baulichen Zusammenhang wird die Errichtung der Gebäude auf dem Flurstück 8017 (B-Plan-Gebiet) sowie den Flurstücken 69,68, 134 (entlang der Georgsgasse zur Michaelisstraße) unter Zusammenschluss der Tiefgaragen geplant*
- *diese Einzelbaumaßnahmen sind grundsätzlich ein Bauvorhaben, daher ist gemeinsamer 8-Plan erforderlich*
- *Flurstücke 69,68 und 134 prägen maßgebend das Bild der Georgsgasse und sind somit in den B-Plan „Wohnen an der Georgsgasse) einzubeziehen*
- *Planungsfehler im Zuge der Festlegung des B-Plan-Gebiets schaffen städtebaulichen Missstand bzgl. der Erschließung*
- *die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme muss eigentlich zwingend über Michaelisstraße als höherrangiger Straße erfolgen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

- *Die Weiße Gasse als Zufahrt für die Tiefgarage ist nicht nachvollziehbar.*
- *unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets mit Einschluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) folgt die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höherrangige Straße.*
- *Planungsziel des Wettbewerbs war Zuwegung über Georgsgasse, dies ist auch weiterhin möglich: trotz romanischem Keller kann von Georgsgasse zugefahren werden (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, OS 1277/16)*
- *verkehrsberuhigter Bereich in der Weißen Gasse inkl. Marbacher Gasse wird durch derzeitige Planung für Durchgangsverkehr geöffnet, dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern sowie Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird die Planung der Zufahrt nicht gerecht*
- *stark erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung mit Staubbildung in Weißer Gasse und Marbacher Gasse zu erwarten (bereits heute Gewerbeanlieferung für Hotel zum Bären, Gastronomie Arkadas Döner, Bit am Dom und Ha-Noi Grill, Lieferservice Ha-Noi Grill sowie Paketdienste etc.)*
- *einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage führt zur Bildung von Warteschlangen auf enger Weißer Gasse (gemäß ThürGarVO einspurige Ein-/Ausfahrt nicht zulässig, s. Punkt 3)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage (41 Stellplätze + 15 Stellplätze Nachbargrundstück)

- *Tiefgarage mit über 1.000 qm als Großgarage zu qualifizieren (nicht wie in B-Plan- Begründung als Mittelgarage, S. 20). damit gemäß § 2 ThürGarVO mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten*
- *Schallschutzgutachten mit Tiefgaragenzufahrt in Weißer Gasse fehlerhaft*
- *wegen Annahme von Asphalt als Straßenbelag, gemäß Bestätigung der Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (OS 1277/16) aber zukünftig Pflaster, welches deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht*
- *bei Berechnung der Schalleistung des Garagentors wird von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, im Gegensatz dazu steht die Bauleitplanung mit der Formulierung, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung)*
- *wegen Anschlussplanung (Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca.*

440 qm und weiteren 15 Stellplätzen, Anlage 5 Schallimmissionsprognose) Höchstzahl der Fahrzeuge unrichtig

- *Wartezeiten und entsprechende Feinstaubemissionen wartender Fahrzeuge blieben unberücksichtigt*
- *Täuschung über Beschränkung der Stellplatzanzahl, da der Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage bereits seit 2015 geplant und zwischen beiden Bauherrenschaften vertraglich vereinbart*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt:

Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageineinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es

für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Wiederherstellung historischer Raumkante

- *Quartier geprägt von engen Gassen. kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen*
- *Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michealisstraße über Marbacher Gasse lediglich 2,5-geschossig*
- *gründerzeitliches Gebäude Weiße Gasse 31 als Vorbild für Neubebauung für mittelalterliches Viertel nicht geeignet, vielmehr ist die frühere Bebauung (zwei Vollgeschosse mit Dach, Abriss um 1999) zugrunde zu legen*
- *geplante Bauflucht und Gebäudehöhe entspricht nicht Charakter des Andreasviertels. fördert bspw. auch überhöhte Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich sowie widerrechtliches Parken*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Dremmel an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach DIN5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässige Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Punkt 5: Gestaltungskonzept

- *Materialien wie Klinker (Sockel) nicht ortstypisch für Altstadt*
- *Eingangstüren aus Aluminium, Faltschiebeläden sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech entsprechen nicht mittelalterlichem Charakter, vorzugswürdig ist stattdessen die Verwendung von Holz*
- *Kleinteiligkeit wird nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht, vielmehr benötigt es*

einzelne stehende Gebäude mit verschiedenen Höhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltung

- *Flachdächer (Hofbebauung) entsprechen keineswegs der ortsüblichen Bebauung*
- *giebelständige Häuser nicht charakterisierend für Andreasviertel (im Rahmen des Wettbewerbs lediglich drei Beispiele benannt, weil mehr nicht vorhanden)*
- *PV- und Solaranlagen sind im mittelalterlichen Andreasviertel undenkbar*
- *starke Unterdimensionierung der Grünflächen im Hofbereich*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Er-

halt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 6: Bauausführung

- *vorrangige Planungsziele waren das Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Michaelisstraße bzw. Georgsgasse*
- *Einwendungen sind bei der Überarbeitung zu berücksichtigen*
- *es wird erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-5 wird verwiesen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gas-

se und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des Bebauungsplangebietes

- *Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Diese bundesrechtlich angestrebte nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfordert, dass die im zeitlichen und baulichen Zusammenhang geplanten Baumaßnahmen*
 - *auf dem Flurstück 80/7 (vorliegender Bebauungsplanentwurf ALT640) sowie*
 - *auf den Flurstücken 69,68,134 (entlang der Georgsgasse zur Michaelisstraße) von einem gemeinsamen Bebauungsplan erfasst werden. Dies gilt hier umso mehr als*
 - *die geplanten Tiefgaragen miteinander verbunden werden sollen und*
 - *die Flurstücke 69, 68 und 134 maßgebend das Bild der Georgsgasse prägen und somit in den ausdrücklich „Wohnen an der Georgsgasse“ benannten Bebauungsplan einzubeziehen sind.*
- *Planungsfehler im Zuge der Festlegung des Bebauungsplangebietes schaffen städtebaulichen Missstand bzgl. der Erschließung. So auch im vorliegenden Falle: Die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme müsste bei einer planungsfehlerfreien Abwägung über die höherrangige Michaelisstraße erfolgen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabenbaugebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug auf-

weisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über die Weiße Gasse

Die Bestimmung der Weißen Gasse als Zufahrt für die geplante Tiefgarage ist aus nachstehenden Gründen nicht nachvollziehbar:

- *Unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des Bebauungsplangebietes mit Einschluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) wäre wie obendargestellt die vorrangige verkehrstechnische Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höherrangige Straßerforderlich.*
- *Planungsziel des vorausgegangenen Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse. Diese ist auch weiterhin möglich, und zwar trotz des romanischen Kellers - es kann weiterhin von Georgsgasse Zufahren werden (z. B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, DS 1277/16).*
- *Der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse („Spielstraße“) wird durch die derzeitige Planung für die Zufahrt zur Tiefgarage konterkariert; Spielen auf der Straße wird durch den Zu- und Abfahrtsverkehr aus der Tiefgarage riskanter.*
- *Zu erwarten ist darüber hinaus ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung mit Staubbildung in Weißer Gasse (bereits heute Gewerbeanlieferung für Hotel zum Bären, Gastronomie Arkadas Döner, Bit am Dom und Ha-Noi Grill, Lieferdienst Ha-Noi Grill sowie Paketdienste etc.).*
- *Die zu erwartende Staubbildung ist Folge der einspurigen Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage auf der engen Weißen Gasse.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte. Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit ist eine Staubildung im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage (41 Stellplätze + 15 Stellplätze Nachbargrundstück)

- *Über die tatsächliche Stellplatzanzahl wird in den Planfestlegungen getäuscht - außen vor bleibt, dass der Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage bereits seit 2015 geplant und zwischen beiden Bauherrenschaften vertraglich vereinbart ist (----+ Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen).*
- *Die geplante Tiefgarage mit über 1.000 qm ist als Großgarage zu qualifizieren (und nicht, wie in der Bebauungsplan-Begründung, als Mittelgarage, s. S. 20). Gemäß § 2 ThürGarVO ist die Tiefgarage danach mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten.*
- *Die Schallimmissionsprognose LG 06/2016 zur geplanten Tiefgarage geht von veralteten Annahmen aus und kann daher die Festlegungen des Bebauungsplanentwurfs nicht ermessensfehlerfrei begründen. Zu den überholten Prämissen gehören:*
 - *die Annahme, die Weiße Gasse werde asphaltiert –gemäß Bestätigung der Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (OS 1277/16) soll allerdings zukünftig Pflasterverwandt werden, welches deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht.*
 - *Bei der Berechnung der Schalleistung des Garagentors wird von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen –im Gegensatz dazu steht die Festlegung im Bebauungsplanentwurf mit der Formulierung, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (s.S.22 Vorhabenbegründung).*
 - *Mit Blick auf die Anschlussplanung (----+ Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen, s. Anlage 5 Schallimmissionsprognose) ist die dem Gutachten zugrunde gelegte Höchstzahl der Fahrzeuge unrichtig.*
 - *Wartezeiten und entsprechende Feinstaubemissionen wartender Fahrzeuge blieben unberücksichtigt.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der

Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{\text{Stro}} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4. Wiederherstellung historischer Raumkanten

Festzustellen ist zunächst, dass

- *sich das Plangebiet innerhalb des mittelalterlichen Altstadt-kerns der Landeshauptstadt Erfurt befindet und*
- *das Quartier geprägt ist von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen. Dies gilt auch für die ursprüngliche Bebauung der dort ca. 1999 abgerissenen Gebäude (zwei Vollgeschosse mit Dach). Vergleichbares gilt für die in der Weißen Gasse gegenüber dem zu bebauenden Flurstück entstandenen Gebäude.*

Zu begrüßen ist daher das Ziel des Bebauungsplans, die letzte große Brachfläche im Andreasviertel einer angemessenen Neubebauung zuzuführen und die städtebauliche Störung behutsam zu heilen und zu reparieren (s. Begründung, u. a. S. 5).

Diesem Ziel und der Lage mitten in der mittelalterlich geprägten Altstadt widerspricht allerdings die Festlegung des Bebauungsplanentwurfs, die Raumkanten entlang der Georgsgasse und der Weißen Gasse durch eine dreigeschossige Wohnbebauung neu zu definieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und –strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempe an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

- *Die geplante Bebauung ist zu massiv, mit erdrückender Wirkung für die Weiße Gasse und die gegenüberliegende, vorhandene Bebauung in der Weißen Gasse.*
- *Dies gilt insbesondere auch mit Blick auf die Verschlechterung der Lichtverhältnisse, insbesondere für die direkten Nachbarn in der Weißen Gasse.*
- *Die Wohnblockbebauung entspricht mangels Kleinteiligkeit nicht dem Altstadtcharakter.*
- *Die zugelassene Geschossflächenzahl von 1,8 ist im Vergleich zur sonstigen Bebauung überdimensioniert. Nach § 17 Abs. 2 Bau NVO sind zwar ausnahmsweise Überschreitun-*

gen möglichen, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Solche Ausgleichsmaßnahmen sind hier indes nicht ersichtlich. Im Übrigen verwundert, dass die diesbezügliche Begründung auf § 17 Abs. 3 BauNVO basiert; einer Norm, die es nicht gibt.

- *Die fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (Grundflächenzahl 93 % mit Keller und TG) widerspricht ebenfalls dem kleinteiligen Charakter des Quartiers. Hinzu kommt die starke Unterdimensionierung der Grünflächen im Hofbereich.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Ein entsprechender Belichtungsnachweis - Sonneneinfall 50°-Winkel nach DIN 5034 – wurde erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist festzustellen, dass es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess.

Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben. Die vom Gutachter nachgewiesene Besonnungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit nicht gefährdet.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

- *Kleinteiligkeit wird nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht, vielmehr bedarf es einzeln stehender Gebäude mit verschiedenen Höhen, verspringenden Raumkanten sowie unterschiedlichen Dach- und Gaubengestaltungen.*
- *Giebelständige Häuser sind nicht charakterisierend für das Andreasviertel (im Rahmen des Wettbewerbs wurde lediglich drei Beispiele benannt, weil mehr nicht vorhanden sind).*
- *PV- und Solaranlagen sind im mittelalterlichen Andreasviertel undenkbar.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwal-

tung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungs-aufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Brandschutz

- *Wegen der überdimensionierten Bebauung einschließlich der Innenhofbebauung ist für die Feuerwehr nur eine fußläufige Erschließung des Hofes möglich. Dies erscheint nicht ausreichend.*
- *Insbesondere die Vermeidung des Brandüberschlags auf die angrenzende, z. T. unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung muss eingehend untersucht und sichergestellt werden.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 8: Bauausführung

Geplant ist eine Wand-an-Wand-Bebauung zu den Wohnhäusern Weiße Gasse 31/32. Die Gründungssole der geplanten Tiefgarage ist deutlich tiefer als die Gründung der Bestandsgebäude. Zudem stammen die Fundamente der Bestandsgebäude z. T. aus dem 17. Jhd. Die Standsicherheit dieser Wohnhäuser ist während der gesamten Bauphase zu gewährleisten. Eingriff in Eigentum und Wohnwert der angrenzenden Bestandsbebauung ist zu verhindern.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Städtebaulich ist eine Grenzbebauung gewünscht und technisch möglich. Ungeachtet dessen ist mit den benachbarten Bestandsgebäuden rücksichtsvoll und sorgsam umzugehen und es werden diesbezüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen veranlasst. Der Vorhabenträger lässt derzeit für alle angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsgutachten anfertigen. Zudem wird mit allen relevanten Experten - Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Spezialtiefbauunterfirma u.a. - ein Konzept für die notwendigen Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen erarbeitet, um den vorhandenen Nachbargebäude zu schützen und etwaige Bauschäden weitestgehend auszuschließen.

Zu den weiteren Ausführungen wird auf die Begründung der Punkte 1-7 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Objektes mit ca. 40 Stellplätzen soll entgegen der früheren Planung, die eine An- und Abfahrt von der Georgsgasse aus vorsah, nun über die Weiße Gasse erfolgen.

Eine Notwendigkeit dieser Änderung ist für mich in keiner Weise nachvollziehbar, da aus den öffentlich gemachten Planungen nicht erkennbar ist, warum die ursprüngliche Variante, die eine schnelle Zubringung des Verkehrs in die Michaelisstraße möglich macht, nicht doch durchführbar sein sollte.

Darüber hinaus ist diese Änderung für mich als Anwohner und Hauseigentümer in keiner Weise akzeptabel, da durch die Platzierung der Tiefgarageneinfahrt in der Weißen Gasse die durch die ca. 40 neuen Eigentumswohnungen entstehende zusätzliche Verkehrslast im Sinne der An- und Abfahrt von den jeweiligen Wohnungen komplett auf die Anwohner der Weißen Gasse abgewälzt wird.

Zurzeit befinden sich in der Weißen Gasse ca. 80 Wohneinheiten und wenige kleine dienstleistende Gewerbeeinheiten. Ein Parken in der Weißen Gasse selbst ist weitestgehend nicht erlaubt, so dass auch die Besucher der Dienstleister in der Regel nicht mit dem PKW kommen.

Es ist also schlüssig zu erwarten, dass durch die modifizierte Planung der Tiefgaragenzufahrt, die die Zahl der über die Weiße Gasse verkehrstechnisch erschlossenen Wohneinheiten um ca. 50 Prozent erhöht, auch der spürbare Autoverkehr in etwa in diesem Umfang zunehmen dürfte, wodurch der Charakter der Weißen Gasse als „verkehrsberuhigter Bereich“) im Rahmen der „Begegnungszone Erfurt“ deutlich eingeschränkt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde in Abstimmung mit den relevanten Bau- und Planungsämtern die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der

am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

Punkt 2

Lediglich aus einer Anlage der veröffentlichten Planungsunterlagen geht hervor, dass die bei der – offenbar zeitnah geplanten – Bebauung der an das Flurstück 8017 (B-Plan-Gebiet) angrenzenden Flurstücke 69, 68 und 134, die Erschließung der dort geplanten weiteren 15 Tiefgaragenplätze ebenso über die Tiefgaragenzufahrt in der Weißen Gasse erfolgen soll.

Dies verschärft das unter 1. dargestellte Problem in massiver Form.

Für diese Planung scheint es diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Bauherrn des B-Plan-Gebiets und dem künftigen Bauherrn bzw. dem Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 69, 68 und 134 zu geben.

Falls beide Bauobjekte eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt erhalten sollen - was grundsätzlich sicher nicht abwegig ist - so kann diese sinnhafterweise nur über die Michaelisstraße erfolgen. Eine gemeinsame Zufahrt von der Weißen Gasse für sämtliche 56 Stellplätze ist absurd und völlig inakzeptabel.

Falls tatsächlich die Absicht des Zusammenschlusses der Tiefgaragen und deren gemeinsamer Zufahrterschließung besteht, und die inzwischen bekannt gewordene zugrundeliegende Vereinbarung den Tatsachen entspricht, kann die bisherige Argumentation mit 41 Tiefgaragenplätzen und die auf dieser Grundlage erstellte Schallimmissionsprognose nur als grober Täuschungsversuch der Öffentlichkeit und insbesondere der Anwohnerschaft der Weißen Gasse interpretiert werden.

Das Genehmigungsverfahren soll hier offenbar durch Vorenthalten von Informationen beeinflusst und somit manipuliert werden.

Ich sehe es nicht nur als mein Recht sondern insbesondere auch als meine Pflicht im Sinne der nachhaltigen Wohnqualität in diesem Quartier an, Ihnen diese Bedenken und Einwendungen mitzuteilen, und hoffe, dass diese im Rahmen der weiteren Planungen und Genehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Die neuen Bewohner der ca. 40 neuen Wohnungen sind hier herzlich willkommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

m Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen

werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden. Der Vermerk auf einen möglichen Anschluss einer Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück in der Anlage 5 des Lärmschutzgutachtens des Ing.- Büro Frank & Apfel wird gelöscht, da dieser nicht Gegenstand des Gutachtens und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 ist.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigter über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen.

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers wie oben dargestellt technisch nicht möglich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	18.07.2017	

Punkt 1: Fehlerhafte Festsetzung des B-Plan-Gebiets

Soweit wir das einschätzen können, wird im zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude im Gebiet des ausgewiesenen B-Planes die Bebauung der Flurstücke 68, 69 und 134 (Grundstücke entlang der Georgsgasse zur Michaelisstraße) erfolgen. Auch wenn es um unterschiedliche Eigentümer geht, ist wohl insbesondere vorgesehen, dass diese weiteren Grundstücke keine eigenständige Tiefgarage erhalten sollen, sondern die dort geplante Tiefgarage mit der Tiefgarage des B-Plan-Gebiets verbunden werden soll. Es handelt sich somit um zwei Baumaßnahmen, die wirtschaftlich und praktisch so eng miteinander verbunden sind, dass ein gemeinsamer B-Plan erforderlich gewesen wäre. Das derzeit ausgewiesene B-Plan-Gebiet erfasst somit das Gesamtprojekt/-vorhaben nur unvollständig und erscheint daher nicht rechtmäßig festgelegt. Was für die unterirdische Bebauung gilt, trifft übrigens auch für Bebauung nach oben zu: Die Flurstücke 68, 69 und 134 und deren Bebauung prägen maßgebend das Bild der Georgsgasse. Sie müssen von daher in den B-Plan „Wohnen an der Georgsgasse“ einbezogen werden. Dieser Ausgangsfehler, der bereits die Festlegung des Plangebiets betrifft, hat erhebliche Auswirkungen.

Eine „ganzheitliche Betrachtung“ (die auch die Bauherren selbst vornehmen, wenn sie die gemeinsame Nutzung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage planen) führt dazu, dass die Zufahrt zur Tiefgarage schon im Ausgangspunkt falsch geplant ist. Grundsätzlich sind Zufahrten über höherrangige Straßen vorzunehmen -das wäre hier die Michaelisstraße. Unzulässig und rechts-widrig erscheint daher die Planung von Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse. In anderen Worten: Bei richtiger Festlegung des B-Plan-Gebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 68, 69 und 134 müsste die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug auf-

weisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen. Das Vorhaben kann nicht über die Michaelisstraße erschlossen werden, da diese Straße das Grundstück nicht erschließt.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen.

Punkt 2: Kritik an der nunmehr geänderten Lage der Festlegung der Tiefgaragenzufahrt

Auch wenn man die unter 1. dargestellten Bedenken außer Acht lässt, erscheint die nunmehr vorgesehene Lage der Tiefgarageneinfahrt nicht sachgerecht. Das Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war eine Zuwegung über die Georgsgasse. Eine solche ist nach wie vor möglich: Trotz des zu erhaltenden romanischen Kellers können Ein- und Ausfahrt von der Georgsgasse aus erfolgen (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, DS 1277/16). Der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse wird durch die derzeitige Planung zusätzlich für den Durchgangsverkehr geöffnet. Von der Idee einer „Spielstraße“ (mit tatsächlich auf der Straße spielen- den Kindern) oder auch einer „Möblierung der Straße“ (wie von der Stadtverwaltung in einem Bürgergespräch angeregt und vorgeschlagen) entfernt man sich nunmehr grundlegend.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse. Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt.

Punkt 3: Größe und Ausführung der geplanten Tiefgarage

Die an dieser Stelle geäußerten Bedenken stehen teilweise in engem Zusammenhang mit Punkt 1.

Bereits die im B-Plan-Gebiet vorgesehene Tiefgarage mit über 1.000 qm ist wohl als Großgarage zu qualifizieren und nicht, wie in der B-Plan-Begründung dargestellt, als Mittelgarage (S. 20). Daraus leitet sich für uns im Grundsatz ab, dass eine Tiefgarage der geplanten Größe mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie mit separatem Fußweg auszustatten ist.

Das bei den Planungen insoweit zugrunde gelegte Schallschutzgutachten für die Tiefgaragen-zufahrt in der Weißen Gasse erscheint fehlerhaft bzw. es geht von falschen Annahmen aus:

Das betrifft zunächst den vorgesehenen Straßenbelag. Das Gutachten geht von Asphalt als Straßenbelag aus. Die bestätigte Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (DS 1277/16) sieht jedoch eine Pflasterung der Straße vor. Es liegt auf der Hand, dass damit viel höhere Abrollgeräusche verbunden sind.

Viel entscheidender ist jedoch etwas anderes: Das Gutachten berücksichtigt nicht, dass zwischen den Bauherren die Planung besteht, die Tiefgarage von 41 um weitere 15 auf wohl insgesamt 56 Stellplätze zu erweitern. Das ist eine Erhöhung um mehr als 35 %. Anders gesagt: Wenn das erstellte Gutachten den weiteren Planungen zugrunde gelegt wird, dann bedeutet das zwingend, dass die zusätzliche Anbindung weiterer Stellplätze auf jeden Fall rechtswidrig und unzulässig ist. Es dürfte außer Frage stehen, dass die Zahl der Stellplätze entscheidenden Einfluss auf die verkehrsmäßige Belastung der Zufahrt selbst und damit auch den Verkehr in der Weißen Gasse hat. Man denke auch an die Wartezeiten vor der sicherlich erforderlichen Ampelanlage und die damit verbundenen Fahrzeuggeräusche und Feinstaubemissionen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt:

Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenober-

beläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Dimensionierung und Außenansichten der geplanten Bebauung

Uns ist bewusst, dass wir insoweit einen Bereich ansprechen, der sich am wenigsten und am schwierigsten rechtlich erfassen lässt. Hier gibt es kein „richtig“ oder „falsch“ – insoweit kann man unterschiedlichste Betrachtungen vornehmen. Außer Frage steht jedoch, dass das Andreasviertel von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedene Traufhöhen geprägt ist. Wir gehen davon aus, dass mit der Neubebauung kein „Kontrapunkt“ gesetzt werden soll, sondern dass die Stadtverwaltung Baustrukturen anstrebt, die sich harmonisch in den Bestand einfügen. Wir erinnern uns daran, dass man uns gegenüber im Zusammenhang mit der Bebauung unseres Grundstücks vor mehr als 10 Jahren betonte, dass 2,5 Geschosse auf keinen Fall überschritten werden dürften (etwas anderes war auch nie beabsichtigt durch uns), um dem städtebaulichen Umfeld gerecht zu werden. Nunmehr wird ein sehr viel größer angelegtes Gebäude (wahrscheinlich einer der größten Baukörper im Andreasviertel) auf der anderen Straßenseite mit 3,5 Geschossen geplant. Eine gewisse Komik hat das schon. Auch in den Außenansichten vermissen wir die doch gewünschte Kleinteiligkeit weitgehend. Aus unserer Sicht lässt sie sich nicht allein durch Farbabsetzungen erreichen. Wünschenswert und dem Umfeld entsprechend wären Gebäudeteile mit verschiedenen Höhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedlichen Dach- und Gaubengestaltungen etc.

In der Vergangenheit wurde als Gegenargument in diesem Zusammenhang auf die damit verbundenen Mehrkosten verwiesen -eine nachvollziehbare Überlegung, denn der Bauherr wollte bezahlbare Mietwohnungen in der Altstadt errichten. Nachdem die geränderten Pläne (das entnehmen wir den Zeitungsmeldungen) nun ohnehin in Richtung hochwertiger Eigentumswohnungen gehen, eröffnen sich vielleicht auch Spielräume zu einer interessanteren und spannenderen Architektur.

Nicht zu vergessen ist dabei der historische Fund des gewaltigen romanischen Kellers, der (erfreulicherweise) erhalten bleiben soll. Es wäre wünschenswert, wenn zu dem historischen Highlight nunmehr auch ein architektonisch-bauliches Highlight moderner Architektur treten könnte.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Zur Ermittlung der bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Lösung für die Wiederbebauung des Baugrundstückes wurde ein Gutachterverfahren ausgelobt, bei welchem das Architekturbüro Hauschild den ersten Platz belegt hat. Nach Auffassung der Juroren reagiert das Entwurfskonzept der Architekten am besten auf die städtebauliche Strukturen, die vorhanden Bautypen und die architektonische Gestaltung im Andreasviertel. Dabei ist ein eigenständiges architektonisch gegliedertes und gestaltetes Wohnensemble entstanden, mit dem sehr bewusst neue gestalterische Akzente gesetzt werden und gerade nicht vergangene Bautypologien „nur“ rekonstruiert bzw. konserviert werden sollen.

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und –strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orien-

tiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 12
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1

Nach unserem Kenntnisstand sollen die Gebäude des B-Plangebiets im zeitlichen Zusammenhang mit anderen Gebäuden entlang der Georgsgasse in Richtung Michaelisstraße errichtet werden. Die Planung sieht eine Verbindung dieser Gebäude über eine miteinander verbundene Tiefgarage vor. Es drängt sich hier die Frage auf, warum nicht alle in diesem Zeitraum zu bebauende Grundstücke im B-Planbereich zusammen gefasst sind.

Entgegen vorheriger Planung (auch unter Beibehaltung des romanischen Kellers) soll nun die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage von der verkehrsberuhigten Weißen Gasse aus erfolgen und nicht wie ursprünglich geplant über die Georgsgasse/ Michaelisstraße .

Damit würde sich das Verkehrsaufkommen in der Weißen Gasse erheblich vergrößern. Von einer „ Spielstraße“ kann somit keine Rede mehr sein.

Bei Studium der Schallemissionprognose fällt auf, das diese nur für 41 Stellplätze erstellt ist, obwohl schon bei Erstellung bekannt war, dass nicht 41 sondern 41 + 15 Stellplätze der Nachbargarage die Ein- und Ausfahrt nutzen sollen. Da der zu erwartende Schallpegel gerade von der Intensität der Nutzung abhängt bildet diese Prognose die tatsächlichen Verhältnisse nicht ab.

Es drängt sich uns Frage auf, ob hier der Bürger bewusst getäuscht werden soll. Nach unserer Auffassung sollte die Zufahrt über die Michaelisstraße erfolgen, da diese die Erschließungsstraße für das Andreasviertel ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse"

geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2

Der geplante Baukörper nimmt nicht die ursprüngliche Bauflucht auf und entspricht in seiner Dimension bezüglich Gebäudehöhe und Kleinteiligkeit nicht dem Charakter des Andreasviertels. Nach unserer Auffassung werden hier selbst gestellte Sanierungsziele (Gestaltungssatzung der Altstadt) wirtschaftlichen Gründen geopfert.

Wer in diesem Viertel bauen möchte, sollte sich diesen Vorgaben bewusst sein. Bisher mussten sich alle Bauherren an diese Vorgaben halten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 13
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

Die Errichtung der Wohnbebauung im festgelegten B-Plan-Gebiet wird im zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Gebäude entlang der Georgsgasse bis zur Michaelisstraße (Flurstücken 69, 68, 134) erfolgen. Da neben der Beauftragung des gleichen Architekten und Bauträgers auch ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als ein Bauvorhaben zu qualifizieren. Dies erfordert gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans. Das B-Plan-Gebiet „Wohnen an der Georgsgasse“ wird zudem maßgebend von der künftigen Bebauung der Flurstücke 69, 68 und 134 das Bild der Georgsgasse prägen. Auch aus diesem Grund sehe ich die Verpflichtung Ihrerseits die Grundstücke in den B-Plan einzu beziehen.

Dieser Fehler in der Bauleitplanung schafft im Übrigen hinsichtlich der Erschließung der Wohnblockbebauung einen städtebaulichen Missstand. Die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme hat denotwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezo-

gene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen.

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

Die derzeitige Planung sieht die verkehrstechnische Erschließung des B-Plan-Gebiets in der Weiße Gasse. Die Zufahrt für die Tiefgarage an dieser Stelle ist für mich nicht nachvollziehbar. Denn unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68, 134, insbesondere wegen der geplanten Bebauung im Zusammenhang, von den selben Architekten und dem gleichen Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen, ist die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße festzusetzen.

Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse. Dies ist auch weiterhin möglich. Denn trotz des bedeutenden Fundes des romanischen Kellers kann von der Georgsgasse auch weiterhin zugefahren werden. Eine Möglichkeit bestände längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses hinsichtlich des Beschlusses zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse vom 27.10.2016 vorgelegt wurde (DS 1277/16).

Hinzukommt, dass der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr geöffnet wird und eine enorme Mehrbelastung von Fahrzeugen zu erwarten ist. Dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung daher keineswegs nicht gerecht. Außerdem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubbildung in der Weißen Gasse zu erwarten, denn bereits heute ist die Straße durch Paketdienste und Speditionen sowie Gewerbeanlieferungen für das Hotel zum Bären (samt Stellplätzen für Hotelgäste), der Gastronomie Arkadas Döner (Belieferung erfolgt über Zuwegung Weiße Gasse 35) das Bit am Dom und dem Ha-Noi Grill und exzessivem Lieferdienst Ha-Noi Grill (Zufahrt über Weiße Gasse zur Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a). Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen auf der engen Weißen Gasse führen.

Während die Weiße Gasse bereits eine sehr belebte Straße ist, hat die Georgsgasse noch Verbesserungspotenzial. In ihrer aktuellen Ausformung als Sackgasse mit Parkplätzen wird eine Tiefgarageneinfahrt keine weiteren optischen Einschnitte bedeuten und deutlich weniger Einschnitte für die Nachbarn darstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner.

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse. Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt.

Punkt 3: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit ihren 1.343,7 qm gemäß § 1 Abs. 7 ThürGarVO als Großgarage zu qualifizieren und nicht wie in der Begründung des B-Plans beschrieben als Mittelgarage, S. 20. Damit gilt gemäß § 2 Abs. 4, 5 ThürGarVO, dass sie mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten ist. Diese zwingende Vorschrift ist bei der vorliegenden Planung nicht umgesetzt worden.

Hinzutritt, dass die Planung (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5) die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht. Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei Weitem überschritten.

Hierin sehe ich im Übrigen eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl. Zwar wird im B-Plan die Kapazität der Garage auf 41 Stellplätze beschränkt, die Erweiterung um 15 Stellplätze durch den seit 2015 geplanten und von den Bauherrenschaften vertraglich vereinbarten Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage aber außen vor gelassen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der

Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Schallimmissionsprognose

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist fehlerhaft, wie im Folgenden dargestellt werden soll. Zum einen wird hinsichtlich der Lärmentwicklung Asphalt als Straßenbelag angenommen.

Dies entspricht nicht den zukünftigen Gegebenheiten, da der Bau- und Verkehrsausschusses die Entwurfsplanung zur Oberflächengestaltung vom 20.06.2016 mittels Beschluss am 27.10.2016 (DS 1277/16) bereits bestätigt hat, welche Pflaster als Straßenbelag vorsieht.

Dies entspricht auch der einheitlichen Gestaltung in der gesamten Altstadt. Da die Straßenoberfläche unmittelbar nach Abschluss der Wohngebäudeerrichtung final hergestellt werden soll, muss bei der Berechnung ebenso von Pflaster ausgegangen werden. Allgemein bekannt ist, dass dieses deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht.

Weiterhin wird bei der Berechnung der Schalleistung des Garagentors von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, um Torgeräusche vor Austritt in den Straßenraum zu brechen. Im Gegensatz hierzu wird im B-Plan jedoch verlangt, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behebbenden Widerspruch dar.

Im Hinblick auf die belebte Weiße Gasse mit dem beschriebenen Lieferverkehr sowie den Öffnungs- und Schließzeiten des Garagentors nimmt das Gutachten keine Wertung von Wartezeiten und damit einhergehender Feinstaubemissionen mit laufendem Motor wartender Autos vor. Meines Erachtens muss es aber ebenso in den Erwägungen Berücksichtigung finden. Schließlich ergibt sich die Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose auch aus der unberücksichtigten Stellplatzkapazität der Tiefgarage. Durchweg geht der Sachverständige von 41

geschaffenen Parkplätzen aus, obwohl ihm die Anschlussplanung gemäß dem Grundriss des Untergeschosses im Schallschutzgutachten (Anlage 5) mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen bekannt ist. Tatsächlich werden danach durch die Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück 56 Fahrzeuge zufahren. Die der Berechnung zugrunde gelegten Bewegungszahlen sind damit falsch.

Insgesamt ist das Gutachten zur prognostizierten Schallimmission als unbrauchbar zu betrachten. Eine neue Berechnung muss dementsprechend unter Berücksichtigung des Werkstoffs Pflaster, der Bündigkeit des Tors, den Wartezeiten für Ein- und Ausfahrt und der Stellplatzkapazität sowie erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte weiterhin eingehalten werden, da das derzeitige Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung spricht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf die Begründung der Abwägung zum Punkt 3 wird verwiesen.

Be

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Punkt 5: Verwirklichung Planungsziel

Vorrangiges Planungsziel war die Wiederherstellung der historischen Raumkante. Das Quartier ist geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Gebäudekanten und verschiedenen Traufhöhen. Bei der Blockrandbebauung wurde auf diese Planungsziele keine Rücksicht mehr genommen.

Die Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße über die Marbacher Gasse ist lediglich 2,5-geschossig ausgebildet. So gestaltete sich auch die frühere Bebauung auf dem nun neu zu bebauenden Gelände, sowohl entlang der Weißen Gasse als auch der Georgsgasse standen Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem (teilweise ausgebauten) Dach. Warum hier nunmehr eine 3,5-geschossige Wohnbebauung entstehen soll, entbehrt jeder Logik.

Auch das gründerzeitliche Haus der Weißen Gasse 31/32 ist als Vorbild für die Neubebauung eines mittelalterlichen Viertels nicht geeignet. Dem gegenüber sollte der Maßstab an der alten Bebauung angelegt werden. Direkt angrenzend an die Weiße Gasse 31/32 befand sich beispielsweise bis 1999 ein Fachwerkhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dach.

Des Weiteren entspricht die geplante Bauflucht mit extremer Aufweitung der Gasse nicht dem Charakter des Andreasviertels, welches von seiner Enge lebt. Gerade an dieser Stelle wird hiermit im verkehrsberuhigten Bereich eine überhöhte Geschwindigkeit sowie widerrechtliches Parken gefördert. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, die dem kleinteiligen Ortsbild eines mittelalterlichen Quartiers nicht gerecht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele

aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempe an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Im gesamten Andreasviertel wie auch in der Weißen Gasse haben die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sehr unterschiedliche Breiten. Der mittelalterliche Straßenraum, der anfangs oft nur mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden anbaut war, wurde im Laufe der Jahrhunderte, dort wo größere Gebäude entstanden auch entsprechend aufgeweitet. So ist es städtebaulich sinnvoll, dass bei einer Einordnung einer dreigeschossigen Bebauung, dies auch im Gegenzug zu einer Aufweitung des Straßenraumes führt. Der Gassencharakter bleibt dennoch bestehen, da dieser vom Breiten-/Höhen-Verhältnis abhängig ist und dies bei einem Verhältnis von 1/1 als Gasse wahrgenommen wird.

Darüber hinaus erfüllt Aufweitung der Weißen Gasse neben dem Zweck der besseren Belichtung und Belüftung des Wohnquartiers insbesondere die Optimierung des KFZ-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs vorzugsweise für die Anlieger. So wird eine ausreichende Fahrgasse für den Einbahnstraßenverkehr mit Haltemöglichkeiten zum Be-/Entladen sowie Ein-/Ausstieg sowie beidseitigen Gehsteigen mit Flachbord im erweiterten Straßenraum untergebracht.

Punkt 6: Dimensionierung der Bebauung

Im Übrigen ist die geplante Bebauung zu massiv und hat erdrückende Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende deutlich flachere Bebauung.

Die Geschossflächenzahl von 1,8 bezogen auf das Plangebiet scheint überdimensioniert und nicht mit der sonstigen Bebauung vergleichbar. Auch die fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (93 % der Grundfläche mit Keller und TG) kann nicht nachvollzogen werden, da Grund und Boden mit Bedacht zu behandeln sind.

Auch Kleinteiligkeit ist in dem Entwurf nicht zu finden, was durch die starre Wohnblockbebauung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Altstadtbildes führt.

Die hohe Bebauung bedeutet auch eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse für die Nachbarn in der Weißen Gasse. Einige von ihnen müssen mit der vollständige Verschattung ihrer ostwärts ausgerichteten Fenster rechnen. Natürlich bedingt dies einen nachteilig betroffenen Wohnwert.

Fraglich ist hinsichtlich der Gebäudehöhe, ob die Aufweitung der Weißen Gasse nur zur Rechtfertigung der 3,5-geschossigen Bebauung erfolgte. Wie beschrieben sind 3,5-Geschosser für die Weiße Gasse nämlich nicht typisch, schon gar nicht im Hinblick auf die historische Bebauung und die gegenüberliegenden Häuser der Weißen Gasse 11-17 (meines eingeschlossen) sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5geschossig. Meines Wissens wurde insbesondere den Bauherren der Weiße Gasse 11-14 eine höhere Bebauung untersagt. Zusammenfassend muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden, darunter zähle ich auch im Hinblick auf die Planungsziele die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (mglw. auch Archivbilder). Das Ensemble kleinteiliger Bebauung muss auch in Zukunft geschützt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkten 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 7: Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die ich nicht mit den ortstypischen Merkmalen zusammenbringen kann und welche meines Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen. So soll der Sockel des Gebäudes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium, Falt-schiebeläden, rückwärtige Fensterbänke sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech auszubilden entspricht nicht dem Charakter des Viertels. Vorzuziehen ist stattdessen die Verwendung von Holz.

Auch kann die für das Andreasviertel typische und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht werden, vielmehr sind hierfür einzeln stehende Häuser mit verschiedenen Gebäudehöhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltungen und ggf. durch ein Verspringen in Geschosshöhen erforderlich.

Durch die Hofbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Schaffung der Baumöglichkeit weitere Baulücken mit einer Flachdachbebauung entstehen. Diese können so- dann nicht mehr allein unter Berufung auf die Altstadtsatzung und bestehende

Bebauung vermieden werden.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind nicht charakterisierend für das Andreasviertel. Zwar legten die Architekten im Rahmen des Wettbewerbs drei Bilder der einzig vorhandenen giebelständigen Gebäude im Andreasviertel vor, diese haben ein Alleinstellungsmerkmal und stellen wohl eher nur Ausnahmen von der üblichen Bebauung dar. Hier soll vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Die geplanten Photovoltaik- und Solaranlagen sind trotz der Energiewende zu erneuerbaren Energien in einem mittelalterlichen Viertel undenkbar.

Schließlich sind auch die Grünflächen im Hofbereich stark unterdimensioniert. Die Neuanpflanzung lediglich zweier Bäume kann der großflächigen Versiegelung der Bodens nicht Rechnung tragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 8: Nutzungskonzept

Ursprüngliche Wettbewerbsidee war es, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum

zu schaffen. Eine Umsetzung dieses Ziels kann aufgrund der Kostenerhöhung um rund 1 Million Euro angeblich nicht mehr erfolgen. Mir stellt sich daher die Frage, ob der Wettbewerbsentwurf in dieser Fassung überhaupt noch Bestand haben kann. Spätestens jetzt ist das Bauvorhaben zu

einem ein Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeeinheit in meiner unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist völlig fehlplatziert. In diesem Bereich ist kaum Laufkundschaft zu erwarten, und auch die Gewerbeeinheiten „mit Schaufenster“ in den umliegenden Gassen sind von Leerstand bzw. ständigem Wechsel betroffen. Des Weiteren muss an dieser Stelle eine Festlegung zur erlaubten Gewerbeart erfolgen, da in einem reinen Wohngebiet keine Gastronomie, ganz und gar ein „Späti“ gewünscht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkten 5 wird verwiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 9: Brandschutz

Zweifel habe ich bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was mir nicht ausreichend erscheint.

Außerdem ist die bestehende Hinterhausbebauung zu berücksichtigen, da eine Vielzahl der Häuser straßenseitig sodann nicht mehr erreicht werden kann. Dies sollte im Rahmen der Vermeidung eines Brandüberschlags eingehende Untersuchung erfahren.

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen

Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Georgsgasse) hinweisen, auf welche im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Rücksicht zu nehmen ist. Ebenso verhält es sich mit den nachbarschaftlichen Interessen. Meine Einwendungen messen sich an diesen Vorgaben und sind daher bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Es wird insgesamt erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 14
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	18.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

Die Errichtung der Wohnbebauung im festgelegten B-Plan-Gebiet wird im zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Gebäude entlang der Georgsgasse bis zur Michaelisstraße (Flurstücken 69, 68, 134) erfolgen. Da neben der Beauftragung des gleichen Architekten und Bauträgers auch ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als ein Bauvorhaben zu qualifizieren. Dies erfordert gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans. Das B-Plan-Gebiet „Wohnen an der Georgsgasse“ wird zudem maßgebend von der künftigen Bebauung der Flurstücke 69, 68 und 134 das Bild der Georgsgasse prägen. Auch aus diesem Grund sehe ich die Verpflichtung Ihrerseits die Grundstücke in den B-Plan einzu beziehen.

Dieser Fehler in der Bauleitplanung schafft im Übrigen hinsichtlich der Erschließung der Wohnblockbebauung einen städtebaulichen Missstand. Die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme hat denotwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig verfügbare berechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen.

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

Die derzeitige Planung sieht die verkehrstechnische Erschließung des B-Plan-Gebiets in der Weiße Gasse. Die Zufahrt für die Tiefgarage an dieser Stelle ist für mich nicht nachvollziehbar. Denn unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68, 134, insbesondere wegen der geplanten Bebauung im Zusammenhang, von den selben Architekten und dem gleichen Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen, ist die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße festzusetzen.

Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse. Dies ist auch weiterhin möglich. Denn trotz des bedeutenden Fundes des romanischen Kellers kann von der Georgsgasse auch weiterhin zugefahren werden. Eine Möglichkeit bestände längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses hinsichtlich des Beschlusses zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse vom 27.10.2016 vorgelegt wurde (DS 1277/16).

Hinzukommt, dass der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr geöffnet wird und eine enorme Mehrbelastung von Fahrzeugen zu erwarten ist. Dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung daher keineswegs nicht gerecht. Außerdem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubbildung in der Weißen Gasse zu erwarten, denn bereits heute ist die Straße durch Paketdienste und Speditionen sowie Gewerbeanlieferungen für das Hotel zum Bären (samt Stellplätzen für Hotelgäste), der Gastronomie Arkadas Döner (Belieferung erfolgt über Zuwegung Weiße Gasse 35) das Bit am Dom und dem Ha-Noi Grill und exzessivem Lieferdienst Ha-Noi Grill (Zufahrt über Weiße Gasse zur Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a). Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen auf der engen Weißen Gasse führen.

Während die Weiße Gasse bereits eine sehr belebte Straße ist, hat die Georgsgasse noch Verbesserungspotenzial. In ihrer aktuellen Ausformung als Sackgasse mit Parkplätzen wird eine Tiefgarageneinfahrt keine weiteren optischen Einschnitte bedeuten und deutlich weniger Einschnitte für die Nachbarn darstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte. Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit ihren 1.343,7 qm gemäß § 1 Abs. 7 ThürGarVO als Großgarage zu qualifizieren und nicht wie in der Begründung des B-Plans beschrieben als Mittelgarage, S. 20. Damit gilt gemäß § 2 Abs. 4, 5 ThürGarVO, dass sie mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten ist. Diese zwingende Vorschrift ist bei der vorliegenden Planung nicht umgesetzt worden.

Hinzutritt, dass die Planung (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5) die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht. Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei Weitem überschritten.

Hierin sehe ich im Übrigen eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl. Zwar wird im B-Plan die Kapazität der Garage auf 41 Stellplätze beschränkt, die Erweiterung um 15 Stellplätze durch den seit 2015 geplanten und von den Bauherrenschaften vertraglich vereinbarten Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage aber außen vor gelassen.

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist fehlerhaft, wie im Folgenden dargestellt werden soll. Zum einen wird hinsichtlich der Lärmentwicklung Asphalt als Straßenbelag angenommen. Dies entspricht nicht den zukünftigen Gegebenheiten, da der Bau- und Verkehrsausschuss die Entwurfsplanung zur Oberflächengestaltung vom 20.06.2016 mittels Beschluss am 27.10.2016 (DS 1277/16) bereits bestätigt hat, welche Pflaster als Straßenbelag vorsieht. Dies entspricht auch der einheitlichen Gestaltung in der gesamten Altstadt. Da die Straßenoberfläche unmittelbar nach Abschluss der Wohngebäudeerrichtung final hergestellt werden soll, muss bei der Berechnung ebenso von Pflaster ausgegangen werden. Allgemein bekannt ist, dass dieses deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht.

Weiterhin wird bei der Berechnung der Schalleistung des Garagentors von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, um Torgeräusche vor Austritt in den Straßenraum zu brechen. Im Gegensatz hierzu wird im B-Plan jedoch verlangt, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behebenden Widerspruch dar.

Schließlich ergibt sich die Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose auch aus der unberücksichtigten Stellplatzkapazität der Tiefgarage. Durchweg geht der Sachverständige von 41 geschaffenen Parkplätzen aus, obwohl ihm die Anschlussplanung gemäß dem Grundriss des Untergeschosses im Schallschutzgutachten (Anlage 5) mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen bekannt ist. Tatsächlich werden danach durch die Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück 56 Fahrzeuge zufahren. Die der Berechnung zugrunde gelegten Bewegungszahlen sind damit falsch.

Insgesamt ist das Gutachten zur prognostizierten Schallimmission als unbrauchbar zu betrachten. Eine neue Berechnung muss dementsprechend unter Berücksichtigung des Werkstoffs Pflaster, der Bündigkeit des Tors, den Wartezeiten für Ein- und Ausfahrt und der Stellplatzkapazität sowie erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte weiterhin eingehalten werden, da das derzeitige Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung spricht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungs-

rechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt:

Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{\text{Stro}} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmsstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Verwirklichung Planungsziel

Vorrangiges Planungsziel war die Wiederherstellung der historischen Raumkante. Das Quartier ist geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Gebäudedekanten und verschiedenen Traufhöhen. Bei der Blockrandbebauung wurde auf diese Planungsziele keine Rücksicht mehr genommen.

Die Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße über die Marbacher Gasse ist lediglich 2,5-geschossig ausgebildet. So gestaltete sich auch die frühere Bebauung auf dem nun neu zu bebauenden Gelände, sowohl entlang der Weißen Gasse als auch der Georgsgasse standen Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem (teilweise ausgebauten) Dach. Warum hier nunmehr eine 3,5-geschossige Wohnbebauung entstehen soll, entbehrt jeder Logik.

Auch das gründerzeitliche Haus der Weißen Gasse 31/32 ist als Vorbild für die Neubebauung eines mittelalterlichen Viertels nicht geeignet. Dem gegenüber sollte der Maßstab an der alten Bebauung angelegt werden. Direkt angrenzend an die Weiße Gasse 31/32 befand sich beispielsweise bis 1999 ein Fachwerkhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dach.

Des Weiteren entspricht die geplante Bauflucht mit extremer Aufweitung der Gasse nicht dem Charakter des Andreasviertels, welches von seiner Enge lebt. Gerade an dieser Stelle wird hiermit im verkehrsberuhigten Bereich eine überhöhte Geschwindigkeit sowie widerrechtliches Parken gefördert. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, die dem kleinteiligen Ortsbild eines mittelalterlichen Quartiers nicht gerecht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-) bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempeel an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Im gesamten Andreasviertel wie auch in der Weißen Gasse haben die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sehr unterschiedliche Breiten. Der mittelalterliche Straßenraum, der anfangs oft nur mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden anbaut war, wurde im Laufe der Jahrhunderte, dort wo größere Gebäude entstanden auch entsprechend aufgeweitet. So ist es städtebaulich sinnvoll, dass bei einer Einordnung einer dreigeschossigen Bebauung, dies auch im Gegenzug zu einer Aufweitung des Straßenraumes führt. Der Gassencharakter bleibt dennoch bestehen, da dieser vom Breiten-/Höhen-Verhältnis abhängig ist und dies bei einem Verhältnis von 1/1 als Gasse wahrgenommen wird.

Darüber hinaus erfüllt Aufweitung der Weißen Gasse neben dem Zweck der besseren Belichtung und Belüftung des Wohnquartiers insbesondere die Optimierung des KFZ-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs vorzugsweise für die Anlieger. So wird eine ausreichende Fahrgasse für den Einbahnstraßenverkehr mit Haltemöglichkeiten zum Be-/Entladen sowie Ein-/Ausstieg sowie beidseitigen Gehsteigen mit Flachbord im erweiterten Straßenraum untergebracht.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

Im Übrigen ist die geplante Bebauung zu massiv und hat erdrückende Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende deutlich flachere Bebauung.

Die Geschossflächenzahl von 1,8 bezogen auf das Plangebiet scheint überdimensioniert und nicht mit der sonstigen Bebauung vergleichbar. Auch die fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (93 % der Grundfläche mit Keller und TG) kann nicht nachvollzogen werden, da Grund und Boden mit Bedacht zu behandeln sind.

Auch Kleinteiligkeit ist in dem Entwurf nicht zu finden, was durch die starre Wohnblockbebauung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Altstadtbildes führt.

Die hohe Bebauung bedeutet auch eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse für die Nachbarn in der Weißen Gasse. Einige von ihnen müssen mit der vollständigen Verschattung ihrer ostwärts ausgerichteten Fenster rechnen. Natürlich bedingt dies einen nachteilig betroffenen Wohnwert.

Fraglich ist hinsichtlich der Gebäudehöhe, ob die Aufweitung der Weißen Gasse nur zur Rechtfertigung der 3,5-geschossigen Bebauung erfolgte. Wie beschrieben sind 3,5-Geschosser für die Weiße Gasse nämlich nicht typisch, schon gar nicht im Hinblick auf die historische Bebauung und die gegenüberliegenden Häuser der Weißen Gasse 11-17 (meines eingeschlossen) sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5geschossig. Meines Wissens wurde insbesondere den Bauherren der Weiße Gasse 11-14 eine höhere Bebauung unter sagt. Zusammenfassend muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden, darunter zähle ich auch im Hinblick auf die Planungsziele die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (möglicherweise auch Archivbilder). Das Ensemble kleinteiliger Bebauung muss auch in Zukunft geschützt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
- Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die ich nicht mit den ortstypischen Merkmalen zusammenbringen kann und welche meines Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen. So soll der Sockel des Gebäudes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium, Faltschiebeläden, rückwärtige Fensterbänke sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech auszubilden entspricht nicht dem Charakter des Viertels. Vorzuziehen ist stattdessen die Verwendung von Holz.

Auch kann die für das Andreasviertel typische und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht werden, vielmehr sind hierfür einzeln stehende Häuser mit verschiedenen Gebäudehöhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltungen und ggf. durch ein Verspringen in Geschosshöhen erforderlich.

Durch die Hotbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Schaffung der Baumöglichkeit weitere Baulücken mit einer Flachdachbebauung entstehen. Diese können so- dann nicht mehr allein unter Berufung auf die Altstadtsatzung und bestehende Bebauung vermieden werden.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind nicht charakterisierend für das Andreasviertel. Zwar legten die Architekten im Rahmen des Wettbewerbs drei Bilder der einzig vorhandenen giebelständigen Gebäude im Andreasviertel vor, diese haben ein Alleinstellungsmerkmal und stellen wohl eher nur Ausnahmen von der üblichen Bebauung dar. Hier soll vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Die geplanten Photovoltaik- und Solaranlagen sind trotz der Energiewende zu erneuerbaren Energien in einem mittelalterlichen Viertel undenkbar.

Schließlich sind auch die Grünflächen im Hofbereich stark unterdimensioniert. Die Neuanpflanzung lediglich zweier Bäume kann der großflächigen Versiegelung der Bodens nicht Rechnung tragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden

aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Nutzungskonzept

Ursprüngliche Wettbewerbsidee war es, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen. Eine Umsetzung dieses Ziels kann aufgrund der Kostenerhöhung um rund 1 Million Euro angeblich nicht mehr erfolgen. Mir stellt sich daher die Frage, ob der Wettbewerbsentwurf in dieser Fassung überhaupt noch Bestand haben kann. Spätestens jetzt ist das Bauvorhaben zu einem ein Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeinheit in meiner unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist völlig fehlplatziert. In diesem Bereich ist kaum Laufkundschaft zu erwarten, und auch die Gewerbeheiten „mit Schaufenster“ in den umliegenden Gassen sind von Leerstand bzw. ständigem Wechsel betroffen. Des Weiteren muss an dieser Stelle eine Festlegung zur erlaubten Gewerbeart erfolgen, da in einem reinen Wohngebiet keine Gastronomie, ganz und gar ein „Späti“ gewünscht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

Zweifel habe ich bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was mir nicht ausreichend erscheint.

Außerdem ist die bestehende Hinterhausbebauung zu berücksichtigen, da eine Vielzahl der Häuser straßenseitig sodann nicht mehr erreicht werden kann. Dies sollte im Rahmen der Vermeidung eines Brandüberschlags eingehende Untersuchung erfahren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9: Bauausführung

Im Übrigen fürchten wir um die Standsicherheit des u.a. von uns bewohnten Hauses in der Weißen Gasse 31. Während der Bauphase besteht doch ein hohes Beschädigungsrisiko, da große Teile der Gründungssole aus dem 17. Jahrhundert stammen und durch die Tiefgarage ein direkter Anschluss an die Bestandsbebauung geplant ist. Mit 3,80 m Tiefe wird das Fundament der Tiefgarage auch deutlich unter der hiesigen Gründungssole liegen.

Durch den bisherigen Bodenaushub im Rahmen der archäologischen Grabungen sind bereits Risse im Haus entstanden, die sich sicherlich deutlich ausweiten, sobald Bauarbeiten unmittelbar an der Gebäudeaußenwand vorgenommen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Städtebaulich ist eine Grenzbebauung gewünscht und technisch möglich.

Ungeachtet dessen ist mit den benachbarten Bestandsgebäuden rücksichtsvoll und sorgsam umzugehen und es werden diesbezüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen veran-

lasst. Der Vorhabenträger lässt derzeit für alle angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsgutachten anfertigen. Zudem wird mit allen relevanten Experten - Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Spezialtiefbauunterfirma u.a. - ein Konzept für die notwendigen Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen erarbeitet, um den vorhandenen Nachbargebäude zu schützen und etwaige Bauschäden weitestgehend auszuschließen.

Zu den weiteren Ausführungen wird auf die Begründung der Punkte 1-8 verwiesen.

Punkt 10:

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Georgsgasse) hinweisen, auf welche im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Rücksicht zu nehmen ist. Ebenso verhält es sich mit den nachbarschaftlichen Interessen. Meine Einwendungen messen sich an diesen Vorgaben und sind daher bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Es wird insgesamt erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-9 wird verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 15
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1: B-Plan-Gebiet und verkehrstechnische Erschließung

Die grundlegende Festlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in ihrer Begrenzung auf das Flurstück 80/7 offen- sichtlich fehlerhaft.

Das angrenzende Grundstück mit den Flurstücken 69, 68 und 134 ist meines Erachtens ebenso zwingend miteinzubeziehen . Dies gründet sich zum einen darin, dass auch diese Flurstücke das Straßenbild der Georgsgasse ganz entscheidend bilden und den adäquaten Anschluss an die Michaelisstraße darstellen. Zum an- deren ist seit langer Zeit offenkundig, dass die Bebauung der besagten Flurstücke im zeitlichen sowie baulichen Zusammenhang erfolgen soll. Mit dieser Absicht wurde von beiden Bauherrenschaften derselbe Planer und Bauträger beauftragt. Dies spiegelt sich auch in den Planungsunterlagen überaus deutlich wider, in welchen die an- grenzende Bebauung sowie die Verbindung der beiden Tiefgaragen bereits in den Wettbe- werbsunterlagen vom 19.03.2015 dargestellt ist. Des Weiteren besteht eine vertragliche Ver- einbarung der beiden Bauherrenschaften bzgl. der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt. Dies zeigt nicht nur eine bauliche, sondern auch wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der Einzelbau- maßnahmen, welches im bauplanungsrechtlichen Sinn ein Gesamtvorhaben darstellt. Dement- sprechend ist das Bebauungsgebiet ganzheitlich zu betrachten.

Hier drängt sich im Übrigen die Frage auf, warum die Stadt Erfurt nicht schon zum Zeitpunkt des Wettbewerbs reagiert und das B- Plan-Gebiet entsprechend größer festgelegt hat.

Im Vorfeld hätte sodann entweder das gesamte Gebiet durch einen qualifizierten Bebauungs- plan planerisch festgelegt werden oder eine Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- plans auf die Gesamtmaßnahme erfolgen müssen.

Insgesamt ist das Plangebiet denknotwendig um die Flurstücke 69, 68 und 134 zu erweitern. In diesem Zuge ist auch die verkehrstechnische Erschließung entscheidend neu zu fassen.

Die derzeit geplante verkehrstechnische Erschließung im verkehrsberuhigten Bereich der Wei- ßen Gasse widerspricht schon den städtebaulichen Planungszielen aus dem Wettbewerbsver- fahren. Die Verlegung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird mit dem Fund des romanischen Kellers begründet. Dies erscheint überaus unlogisch, da das Vorhandensein eines denkmal- rechtlich bedeutsamen Kellers bereits seit den neunziger Jahren und damit weit vor Wettbe- werbsausschreibung bekannt war. Dies bestätigte so- wohl Herr John (Geschäftsführer des Vor- habenträgers GSW GmbH) als auch Frau Czech (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) bei ihren Vorträgen im Zuge der Pressemitteilung am 14.07.2017.

Hier wäre eine vorgeschaltete Erkundung angebracht gewesen, um das Denkmal adäquat und planungssicher in das Wohngebiet einzubeziehen oder alternativ festzustellen, dass eine der- artige Bedeutsamkeit nicht vorliegt und ein Rückbau möglich ist.

Nichtsdestotrotz zeigt die vom Bau- und Verkehrsausschuss am 27.10.2016 beschlossene Ent- wurfsplanung der Oberflächengestaltung vom 20.06 .2016 (OS 1277/16) die Möglichkeit der Zufahrt über die Georgsgasse mit Integrierung des romanischen Kellers.

Des Weiteren ist die Zufahrt längs am romanischen Keller entlang ebenso möglich, wie es mir der bearbeitende Architekt im persönlichen Gespräch am 14.07.2017 bestätigte. Die vorgese- hene Erschließung über die Georgsgasse ist damit auch unter Anbetracht des Fundes des roma- nischen Kellers möglich.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht, wie bereits ausgeführt, ein baulicher sowie wirtschaftlicher Verbund der beiden Tiefgaragen der Flurstücken 80/7 sowie 69, 68 und 134 hervor. Spätestens seit dem Wettbewerb ist der Stadt dieser Umstand nachweislich bekannt (Grundriss Untergeschoss der Planung im städtebaulich-architektonischen Gutachterverfahren vom 19.03.2015). Dennoch hat die weitere geplante Bebauung im Rahmen der Festsetzung des B-Plan-Gebiets keine Berücksichtigung gefunden. Auch eine mögliche Erschließung über die Michaelisstraße blieb in diesem Zusammenhang unbetrachtet. Wäre das B-Plan-Gebiet aufgrund des offensichtlichen Verbunds der Bauvorhaben und der Zusammenlegung der Tiefgaragen mit allen betreffenden Flurstücken festgesetzt worden, hätte die verkehrstechnische Erschließung des Gesamtobjekts zwingend über die Michaelisstraße als höherrangige Straße erfolgen müssen. Dies bestätigte mir auch der Architekt im persönlichen Gespräch am 14.07.2017.

Ungeachtet des vorgenannten Punktes möchte ich bzgl. der derzeitigen Planung zu bedenken geben, dass die Verkehrsbelastung aufgrund der Wartezeiten für Zu- und Abfahrt erhebliche Emissionen hervorruft und den Durchgangsverkehr in der Weißen Gasse stark behindert. Währenddessen ist die Georgsgasse eine Sackgasse und demzufolge auch von gewerblichem Lieferverkehr (Bit am Dom, Ha-Noi Grill, Hotel zum Bären, Arkadas Döners) sowie Paketzustellern und Speditionen (DHL, Hermes, UPS etc.) nicht in diesem Maß betroffen.

Die bauplanungsrechtliche Einordnung der geplanten Tiefgarage als Mittelgarage (Begründung des B-Plans, S. 20) ist nicht zutreffend. Die mit einer Größe von 1.343,7 qm geplante Tiefgarage (ersichtlich aus Schallschutzgutachten, Anlage 5) ist stattdessen als Großgarage nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 ThürGarVO zu qualifizieren. Zusätzlich mit der Vergrößerung um weitere ca. 440 qm aufgrund des Anschlusses an die Nachbarbebauung ist die Nutzfläche einer Mittelgarage deutlich überschritten und stellt meines Erachtens einen erheblichen Planungsfehler dar. Unter anderem ist eine Großgarage gemäß § 2 Abs. 4 ThürGarVO mit getrennten Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten sowie gemäß § 2 Abs. 5 ThürGarVO mit einem separaten Gehweg auszugestalten. Dies hat im B-Plan offensichtlich keine Berücksichtigung gefunden.

Die beiliegende Schallimmissionsprognose kann nicht als Grundlage für die Ermittlung der zusätzlichen Emissionen durch die geplante Tiefgaragenzufahrt dienen, da sie bei der Betrachtung falsche Tatsachen zugrunde legt. Zum einen wurde bei der Berechnung des Emissionspegels als Straßenoberbelag „Asphalt“ angenommen (S. 9), was der tatsächlichen zukünftigen Straßenoberfläche nicht entspricht. Gemäß dem Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 wird im Rahmen der Auflösung des Sanierungsgebiets die Weiße Gasse mit „Pflaster“ als Straßenoberbelag versehen (DS 1277/16). Zum anderen umfasst das Schallschutzgutachten nicht die tatsächliche Anzahl der Stellplätze, da der Anschluss der Nachbartiefgarage mit weiteren 15 Stellplätzen unberücksichtigt bleibt. Die Bewegungshäufigkeit und damit einhergehende Lärmbelastung ist damit zu gering bemessen. Ich bezweifle, dass insbesondere unter Zugrundelegung des tatsächlichen Nutzungsmaßes die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet nach 16. BImSchV eingehalten werden.

Außerdem sieht die Schallimmissionsprognose für den berechneten Beurteilungspegel vor, dass das Garagentor mindestens 30 cm innen hinter der Fassade liegt (S. 15). Auch dies steht im Widerspruch zur Vorhabenbegründung, welche zur Erreichung geschlossener Baufluchten Garagentore mit fassadenbündigen blickdichten Toren vorsieht (S. 22).

zusammenfassend ist festzustellen, dass die Grenzen des B-Plans nicht korrekt festgelegt worden, da er den Verbund mit dem Nachbargrundstück unberücksichtigt lässt. Unter Einbeziehung der gleichzeitig zu errichtenden Nachbarbebauung auf den Flurstücken 69, 68 und 134 ist das gesamte Wohngebiet an der Georgsgasse vorrangig über die Michaelisstraße zu erschließen.

Andernfalls bleibt entsprechend vorstehender Ausführungen auch die Erschließung über die Georgsgasse weiterhin problemlos möglich. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und steigender Lärmbelastung ist ein unterirdischer Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage durch die genehmigende Behörde sodann zwingend zu untersagen und die Tiefgarage auf eine gesetzmäßige Größe zu reduzieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umpfanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem

ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig eine Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{\text{Stro}} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmsstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 2: Raumkanten und Dimensionierung der Bebauung

Die allgemeinen Planungsziele in der Begründung zum B-Plan widersprechen sich in vielen Punkten und die hieraus folgenden Festlegungen wirken zum Teil sehr beliebig. Die geschichtliche und gestalterische Identität der Erfurter Altstadt und die ursprünglich prägende Baustruktur des Andreasviertels stehen in krasser Divergenz zur geplanten Maßnahme. Das Viertel zeichnet sich - wie Sie selbst beschreiben - durch geschlossene Quartiere, enge Gassen und kleinteilige Wohnbebauung aus. Dies soll sich gemäß Planungsziel auch in der Neubebauung wiederfinden.

Die willkürliche Festlegung der Bauflucht in Verlängerung des gründerzeitlichen Gebäudes Weiße Gasse 31 entspricht nicht einer Heilung eines städtebaulichen Missstandes, sondern dient ausschließlich der Rechtfertigung einer 3,5-geschossigen Bebauung und der damit einhergehenden unmaßstäblichen Neubebauung. Engstellen wie im Bereich der Weißen Gasse 15 bleiben unabhängig dieser Aufweitung nach wie vor bestehen und gehören zum prägenden

Charme des Viertels. Zum anderen entsteht bei einer schmaleren Gassenausbildung der Nebeneffekt der Verkehrsberuhigung für die Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich) und verhindert permanent stattfindendes widerrechtliches Parken.

Im Übrigen wird der Entwurf gemessen an den Proportionen der gegenüberliegenden bzw. benachbarten Bebauung sowie der Gassengröße im Vergleich zu den anderen Straßen/Gassen des Andreasviertels nicht gerecht. Die geplante keinesfalls kleinteilig wirkende 3,5-geschossige Blockrandbebauung entlang der Weißen Gasse erscheint willkürlich, da sich die maßgebende umgebende Bebauung überwiegend aus 2,5-geschossigen Häusern mit verschiedenen Traufhöhen und teils verspringenden Raumkanten darstellt.

Die Weiße Gasse bzw. Marbacher Gasse führt bis hin zur Michaelisstraße mit einer quartiertypischen 2,5-geschossigen kleinteiligen Bebauung, welche die prägende Raumkante darstellen sollte.

Auch die ehemalige 2,5-geschossige Altbebauung, die auf dem nun neu zu beplanenden Gelände in den achtziger Jahren und 1999 abgebrochen wurde, sollte hier die neu zu definierende Raumkante bestimmen. Denn „die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der prägenden Raumstruktur mit ihren Trauf- und Firstlinien“ (Begründung S. 14) soll als grundlegendes Planungsziel gewährleistet werden. Leider finden diese - wie Sie es auf S. 5 der Vorhabenbegründung nennen - quartierprägenden Gebäude in der planerischen Festlegung keine Berücksichtigung.

Die Gründe für den Abriss der ursprünglichen Bebauung um 1999 im Sanierungsgebiet möchte ich hiermit hinterfragen. Dieses Gebäude stand sicherlich unter Denkmalschutz, auch wenn nur als Denkmal im Ensemble. Dieses sollte doch zum Vorbild in Sachen Proportion und Bauflucht für eine Neubebauung dienen. Dieselbe Annahme wurde sicherlich im Zuge der Bebauung der Weißen Gasse 11 bis 14 zugrunde gelegt und spiegelt somit die gelungene Umsetzung der Planungsziele für die Bebauung des Andreasviertels wider.

Stattdessen wird unbegründet die gründerzeitliche Raumkante bestehend aus nur einem Gebäude als Bauflucht festgesetzt, welches im mittelalterlichen Wohngebiet des Andreasviertels ganz offensichtlich eine von wenigen Ausnahmen darstellt. Diese als neue, gebietsprägende Raumkante ohne Berücksichtigung der historischen 2,5-geschossigen Altbebauung festzulegen, entbehrt dem mittelalterlichen Charakter des Andreasviertels und wirft die Frage auf, ob ein gründerzeitliches Einzelgebäude in städtebaulicher Hinsicht eine quartierprägende Raumkante für ein mittelalterliches Quartier bilden darf.

Ebenso stelle ich in Frage, dass die GFZ und GRZ bei den umliegenden Bestandsobjekten annähernd gleich hohe Werte erreicht. Mir scheint eine überaus massive Bebauung und Versiegelung von Flächen auf Kosten des Bioklimas vorzuliegen. Auch die mehr als ortsunüblichen begrünten Flachdächer können diese Belastung sicherlich nur in geringem Maße mindern.

Es besteht im Zuge der Neuplanung sowie -bebauung nach nun- mehr 30 Jahren die Möglichkeit einen großen städtebaulichen Missstand zu heilen und eine Bebauung entsprechend dem Vorbild der mittelalterlichen Altbebauung zu realisieren um den Charakter des Andreasviertels zu bewahren. Stattdessen befindet man sich auf dem Weg einen unwiderruflichen städtebaulichen Missstand aufgrund einer Vermischung von mittelalterlichen und gründerzeitlichen Proportionen und Raumkanten neu zu schaffen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzho-

fes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und –strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Dremmel an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Dremmel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 3: Gestaltung und Materialwahl

Die überaus groß geratene Bebauung der Hoffläche erscheint mir nicht allein rein aus der Tatsache heraus, dass Hof- und Hinterhausbebauungen eher uncharakteristisch für das Andreasviertel sind, vielmehr aufgrund der gewählten Dachform als quartieruntypisch. Es drängt sich hier die Frage auf, ob die gewünschte zeitgemäße Bebauung ausschließlich durch eine derart ortsbildverändernde Dachlandschaft zu erreichen ist. Die Erhaltung der Innenstadt sollte sich meiner Meinung nach nicht ausschließlich auf Fassadengestaltung sondern auch auf die Dachlandschaft, welche in Erfurts Innenstadt vielerorts sehr gut einsehbar ist, beziehen.

Die angestrebte Gestaltung und Materialwahl der straßenbildprägenden Blockrandbebauung entbehrt teilweise den Bezug zur Mittelalterlichkeit des Viertels. Die Verwendung von Holz und Naturstein sollte gegenüber Aluminium, dem bisher geplanten Material für Eingangstüren, Sichtschutz der französischen Fenster sowie der Fensterbänke favorisiert und festgeschrieben werden. Auch ein Klinkersockel spiegelt sich im Andreasviertel nicht wider und grenzt sich übermäßig von der mittelalterlichen Bebauung ab. Weiterhin ist die Giebelständigkeit der ge-

planten Bebauung quartier- untypisch und steht im starken Gegensatz zur Altbebauung, welche das gesamte Baugebiet traufständig einfasste.

Die im B-Plan angesprochene Prüfung bzgl. eventueller Photovoltaik- bzw. Solaranlagen halte ich für absolut entbehrlich. Diese Möglichkeit sollte bereits im Vorherein für ein Satzungsgebiet bzw. ein mittelalterliches Viertel ausgeschlossen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt werden für die Hofhäuser Flachdächer festgesetzt. Damit soll für die Hofbebauung ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich als ablesbares Zeugnis der heutigen Entstehungsperiode darstellt und sich deutlich von der umgebenden Bestandsbebauung abhebt. Durch Verzicht auf einen weiteren Dachaufbau durch ortsübliche Satteldächer soll die räum-

liche Dominanz der Innenquartierbebauung reduziert werden und sich der Blockrandbebauung unterordnen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Punkt 4: Brandschutz

Die geplante, ausschließlich fußläufige feuerwehrtechnische Erschließung des Hofbereiches erscheint angesichts der großformatigen Hofhäuser, welche durch die Tiefgarage miteinander verbunden sind und die direkt an die Nachbarbebauung heranreichen, bedenklich. Hinsichtlich der Rettungsmöglichkeiten im Brandfall für die Bewohner wurde dies sicherlich durch die zuständige Feuerwehr geprüft. Mir drängt sich diesbezüglich allerdings die Frage nach der möglichen Verhinderung eines Brandüberschlages auf die Nachbarbebauung auf. Eine Einschränkung der Erreichbarkeit einzelner Hof- und Gebäudeteile der Gesamtbebauung durch die mangelnde Befahrbarkeit des Hofbereiches des Neubaus ist all-umfänglich auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 5: Nutzungskonzept

Durch den grundlegenden Wegfall des geplanten Nutzungskonzeptes, welches sozialverträglich und bezahlbaren Innerstädtischen Wohnraum schaffen sollte, ist die Dichte und Massivität der Bebauung nicht mehr zu rechtfertigen. Das neu gedachte Konzept sieht nun Wohnraum für den gehobenen Bedarf vor. Die Planung hingegen ist unverändert geblieben und sieht unberücksichtigt die übermäßige Überbauung der Gesamtfläche vor.

Vielmehr sollte sich der gehobene Standard in der (Frei-)Raumgestaltung der Gesamtanlage widerspiegeln. Kleinteiligkeit der Bebauung und großzügige Grünanlagen sollten das neu erklärte Nutzungs- und Planungskonzept aufweisen, um den gewünschten neu gesteckten Zielen und damit dem gesamten Ensemble des Andreasviertels gerecht zu werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Punkt 6: Resümee

Zusammenfassend ergibt sich für mich hieraus ein Gesamtbau- vorhaben, welches nicht als dieses bewertet wird und jeglicher Maßstäblichkeit des Viertels entbehrt. Die städtebaulichen und verkehrstechnischen Missstände, die im Zuge der Neubebauung geschaffen werden, gründen teilweise erst in dieser fehlerhaften Festlegung.

Den Zielen der Wiederherstellung und Bewahrung ursprünglicher Stadtstrukturen wird grundlos keine Sorge getragen. Die bekannte 2,5-geschossige Altbebauung, die teilweise in den 1980er Jahren sowie 1999 abgerissen wurde und die damit verbundenen ursprünglichen Raumkanten des beplanten Gebietes findet keinerlei Beachtung. Das Stadtbild sowie der Charme der Georgsgasse sowie der Weißen Gasse in diesem Bereich werden entscheidend zum Negativen verändert.

Die geplante Wohnanlage widerspricht in Bezug auf die Tiefgarage dem Landesbaurecht und wird aufgrund mangelhafter Planung sowie ungenügender Festlegungen der Stadt Erfurt über eine Anliegerstraße erschlossen, trotz sich aufdrängender vorteilhafterer verkehrstechnischer Alternativen.

Gestalterisch entsteht der Eindruck einer gewollten sowie übermäßigen Abgrenzung gegenüber dem bestehenden Wohnquartier und der umliegenden Bebauung.

In Erwartung der Anpassung des Bebauungsplanes ALT640 unter Berücksichtigung der Bewahrung des Andreasviertels in dessen Maßstäblichkeit und Struktur, des geltenden Planungsrechtes so- wie der Abwägung von Bürgerinteressen verbleibe ich

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-5 wird verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 16
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	18.07.2017	

Punkt 1: Dimensionierung des Bauvorhabens:

Das Bauvorhaben ist aus unserer Sicht insgesamt erheblich überdimensioniert. Durch die GFZ von 1,8 und die GRZ von 0,53 bzw. 0,93 werden die in § 17 Abs. 1 der BauNV festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erheblich überschritten. Dass eine solche Überschreitung nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 BauNV ausnahmsweise aus

„städtebaulichen Gründen“ gerechtfertigt wäre, wird in der Begründung des Bebauungsplans nicht dargelegt und ist auch sonst nicht ersichtlich. Vielmehr sprechen alle erkennbaren städtebaulichen Gründe und Ziele, insbesondere diejenigen, zu denen sich die Stadt Erfurt in der Vergangenheit durch den Erlass der Sanierungssatzung „Andreasviertel“, dem „Städtebaulichen Rahmenplan Altstadt“, der „Ortsgestaltungssatzung Altstadt“ und der „Erhaltungssatzung Altstadt“ durchgehend bekannt hat, nachdrücklich gegen die Überdimensionierung des Bauvorhabens. Das Andreasviertel ist bekanntermaßen ein durch seine besonders kleinteilige Bebauung geprägtes Altstadtquartier. Ein seit nunmehr über 25 Jahre durchgehend und vorrangig verfolgtes Ziel der Stadtentwicklung besteht in der Erhaltung und soweit möglich Wiederherstellung dieser städtebaulichen Eigenart der Erfurter Altstadt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gerade nicht - wie in der Begründung des Planentwurfs ausgeführt - konkretisiert sondern vielmehr im Gegenteil in erheblichem Maße konterkariert. Weder die Gassenstruktur noch die Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung werden durch das Bauvorhaben tatsächlich aufgenommen. Stattdessen stellt sich insbesondere die Blockrandbebauung als ein mehr oder weniger einheitlicher, monolithischer Baukörper dar, bei dem sich das Planungsziel der Erhaltung der Kleinteiligkeit auf eine bloße Fassadenkosmetik beschränkt. Um einen derart massiven Baukörper an dieser Stelle überhaupt errichten zu können, wird auch - wiederum unter Negierung seit Jahren verfolgter städtebaulicher Planungsziele - die historische Gassenführung aufgegeben und der Straßenraum aufgeweitet.

Für all dies sind keinerlei städtebauliche Gründe ersichtlich. Die Überdimensionierung des Bauvorhabens beruht allein auf dem ökonomischen Interesse des Vorhabenträgers an einer nicht nur maximalen, sondern die tatsächlichen und rechtlichen maximalen Grenzen noch erheblich überschreitenden Ausnutzung des Grundstücks.

Abgesehen davon, dass keine städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erkennbar sind, liegen auch die weiteren Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNV nicht vor. Es ist nicht ersichtlich, dass die Überschreitung durch Maßnahmen (welche?) ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und - dies vor allem - nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Vielmehr ergeben sich gerade aus der 3,5 geschossigen Bauweise der Blockrandbebauung erhebliche Nachteile für die Umwelt. Der 3,5 geschossige Baukörper hat eine erdrückende Wirkung für die durchgehend nur in 2,5 geschossiger Bauweise errichteten Gebäude auf der gegenüberliegenden Ostseite der Weißen Gasse. Der Baukörper führt zu einer völligen Verschattung der gegenüberliegenden Bestandsgebäude und lässt jegliche Rücksichtnahme gegenüber diesen vermissen.

Nur nebenbei sei angemerkt, dass die in der Begründung des Bebauungsplans (S. 13) zur Überschreitung der festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung herangezogene Bestimmung des § 17 Abs. 3 BauNV bereits im Jahr 2013 außer Kraft getreten ist! Auch dieser Umstand spricht bei genauer Betrachtung wohl eher nicht dafür, dass hier tatsächlich eine fundierte Auseinandersetzung mit den Voraussetzungen einer Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNV festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung und eine Abwägung der dabei zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Interessen stattgefunden hat

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und –strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-) bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drem-pel an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an. Ein entsprechender Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach

DIN5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Die Aussage in der Begründung bezüglich der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden entsprechend korrigiert. An der Begründung der Voraussetzungen für die Überschreitung der Obergrenzen ändert sich nichts.

Punkt 2: Festsetzung des Plangebietes:

Auch die Festsetzung des Plangebietes und die dabei erfolgte Beschränkung auf das Flurstück 80/7 ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Bei diesem Flurstück handelt es sich nur um einen Teil der gesamten Brachfläche. Zu dieser gehören jedoch noch weitere Flurstücke, namentlich die an der Georgsgasse bzw. der Michaelisstraße gelegenen Flurstücke 69, 68 und 134. Das für den Bebauungsplan angeführte Planungserfordernis - Beseitigung städtebaulicher Missstände, Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung der Brachfläche - trifft zweifellos auch für diese Flurstücke zu. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum es sich bei dem Flurstück 80/7 um eine „eigenständig zu betrachtende Teilfläche“ eines Altstadtquartiers (so Ziff. 1.3. der Begründung) handeln soll. Vielmehr wäre es schon aus Gründen der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten gewesen, die Brachfläche insgesamt zu betrachten und zu beplanen.

Die Notwendigkeit einer derartigen Gesamtplanung unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68 und 134 drängt sich sogar geradezu auf, wenn sich die in den Kreisen der Nachbarschaft kursierenden Informationen bestätigen sollten, dass diese Flurstücke in zeitlichem und baulichem Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung des Flurstücks 80/7 ebenfalls bebaut werden sollen und wenn - wie sich aus der Anlage 5 des Schallschutzgutachtens ergibt - sogar ein Zusammenschluss der Tiefgaragenplätze geplant und zwischen den Bauherrenschaften bereits vertraglich vereinbart ist, mit der Folge, dass auch die verkehrstechnische Erschließung des Bauvorhabens auf den Flurstücken 69, 68 und 134 über die Tiefgarage des Bauvorhabens auf dem Flurstück 80/7 erfolgen soll.

Sollten diese Informationen zutreffend sein, wäre die Beschränkung auf das Flurstück 80/7 durch die Trennung einer funktionell untrennbaren Einheit (gemeinsame Tiefgarage) willkürlich und offensichtlich rechtswidrig. Es handelte sich dann um ein Gesamtbauvorhaben, das zum einen hinsichtlich des zu- und abfahrenden Verkehrs noch ein erheblich höheres Konfliktpotential schafft. Zum anderen wird aber die Lösung dieses Konfliktes gerade durch die räumliche Beschränkung der Planung erheblich erschwert, insbesondere wird die bei einer gemeinsamen Tiefgarage naheliegende Lösung einer Erschließung des Gesamtkomplexes über die Michaelisstraße als der im Verhältnis zur Weißen Gasse höherrangigen Straße unmöglich gemacht. Unter Annahme dieser Voraussetzungen bewirkt die Beschränkung der Planung auf das Flurstück 80/7 eine unter keinem denkbaren Gesichtspunkt sachlich zu rechtfertigende Bevorzugung des Bauvorhabens auf den Flurstücken 69, 68 und 134 zu Lasten der Anwohner der Weißen Gasse.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche

Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substantziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Bevorzugung des Bauvorhabens auf den Flurstücken 69, 68 und 134 zu Lasten der Anwohner der Weißen Gasse geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Punkt 3: Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung über die Weiße Gasse ist nicht nachvollziehbar. Neben der - im Fall der Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage (siehe 2.) - naheliegenden wenn nicht sogar zwingenden Erschließung über die Michaelisstraße wäre auch die ursprünglich als Planungsziel vorgesehene Zufahrt von der Georgsgasse aus nach wie vor vorzugswürdig. Warum diese Lösung nunmehr wegen der Erhaltung des romanischen Kellers nicht mehr möglich sein soll, ist nicht nachvollziehbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten ro-

manischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 17
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1. Festsetzung des B-Plan-Gebiets

- *im zeitlichen und baulichen Zusammenhang wird die Errichtung der Gebäude auf dem Flurstück 80/7 (B-Plan-Gebiet) sowie den Flurstücken 69,68, 134 (entlang der Georgsgasse zur Michaelisstraße) unter Zusammenschluss der Tiefgaragen geplant*
- *die Einzelbaumaßnahmen sind grundsätzlich ein Bauvorhaben, daher gemeinsamer B-Plan erforderlich*
- *Flurstücke 69,68 und 134 prägen maßgebend das Bild der Georgsgasse mit und sind somit in den B-Plan "Wohnen an der Georgsgasse" einzubeziehen*
- *Planungsfehler im Zuge der Festlegung des B-Plan-Gebiets schaffen städtebaulichen Missstand bzgl. der Erschließung*
- *verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme muss eigentlich zwingend über Michaelisstraße als höherrangiger Straße erfolgen*

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorha-

bengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2. .Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

- *Weiße Gasse als Zufahrt für Tiefgarage nicht nachvollziehbar*
- *unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets mit Einschluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) vorrangige Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höherrangige Straße*
- *Planungsziel des Wettbewerbs war Zuwegung über Georgsgasse, dies ist auch weiterhin möglich: trotz romanischem Keller kann von Georgsgasse zugefahren werden (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, OS 1277/16)*
- *verkehrsberuhigter Bereich in der Weißen Gasse wird durch derzeitige Planung für Durchgangsverkehr geöffnet, dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung der Zufahrt nicht gerecht*
- *erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung mit Staubbildung in Weißer Gasse zu erwarten (bereits heute Gewerbeanlieferung für Hotel zum Bären, Gastronomie Arkadas Döner, Bit am Dom und Ha-Noi Grill, Lieferdienst Ha-Noi Grill sowie Paketdienste etc.)*
- *einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage führt zur Bildung von Warteschlangen auf enger Weißer Gasse (gemäß ThürGarVO einspurige Ein-/Ausfahrt nicht zulässig, s. Punkt 3)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3. Tiefgarage (41 Stellplätze + 15 Stellplätze Nachbargrundstück)

- *Tiefgarage mit über 1.000 qm als Großgarage zu qualifizieren (nicht wie in B-Plan- Begründung als Mittelgarage, S. 20) , damit gemäß § 2 ThürGarVO mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten*
- *Schallschutzgutachten mit Tiefgaragenzufahrt in Weißer Gasse fehlerhaft*
- *wegen Annahme von Asphalt als Straßenbelag, gemäß Bestätigung der Entwurfsplanung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 (OS 1277/16) aber zukünftig Pflaster, welches deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht*
- *bei Berechnung der Schalleistung des Garagentors wird von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, im Gegensatz dazu steht die Bauleitplanung mit der Formulierung, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung)*
- *wegen Anschlussplanung (Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen, Anlage 5 Schallimmissionsprognose) Höchstzahl der Fahrzeuge unrichtig*
- *Wartezeiten und entsprechende Feinstaubemissionen wartender Fahrzeuge blieben unberücksichtigt*
- *Täuschung über Beschränkung der Stellplatzanzahl, da der Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage bereits seit 2015 geplant und zwischen beiden Bauherrenschaften vertraglich vereinbart ist*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig die Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt:

Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenober-

beläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4. Wiederherstellung historischer Raumkante

- *Quartier geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen*
- *Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michealisstraße über Marbacher Gasse lediglich 2,5-geschossig*
- *gründerzeitliches Gebäude Weiße Gasse 31 als Vorbild für Neubebauung für mittelalterliches Viertel nicht geeignet, vielmehr ist die frühere Bebauung (zwei Vollgeschosse mit Dach, Abriss um 1999) zugrunde zu legen*
- *geplante Bauflucht und Gebäudehöhe entspricht nicht Charakter des Andreasviertels, fördert bspw. auch überhöhte Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich sowie widerrechtliches Parken*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch

große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drem-pel an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an. Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach DIN5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung

einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Punkt 5. Dimensionierung der Bebauung

- *geplante Bebauung ist zu massiv, mit erdrückender Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende Bebauung*
- *Wohnblockbebauung entspricht nicht Altstadtcharakter mangels Kleinteiligkeit*
- *insgesamt Beeinträchtigung des Ensembles kleinteiliger Bebauung*
- *Aufweitung der Weißen Gasse zur Rechtfertigung einer Gebäudehöhe mit 3,5 Geschossen, welche nicht ortsüblich ist (Orientierung hat an quartierprägenden Bestandsgebäuden zu erfolgen, gegenüberliegende Häuser Weiße Gasse 11 bis 17 sowie in Weiterführung der Weißen Gasse Richtung Michaelisstraße, allesamt 2,5-Geschosser)*
- *hohe Bebauung bedeutet Verschlechterung der Lichtverhältnisse für Nachbarn in der Weißen Gasse, vollständige Verschattung von Fenstern auf deren Ostseite (nachteilig betroffener Wohnwert)*
- *Geschossflächenzahl von 1,8 im Vergleich zur sonstigen Bebauung überdimensioniert*
- *fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (Grundflächenzahl 93 % mit Keller und TG)*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempele geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6. Gestaltungskonzept

- *Materialien wie Klinker (Sockel) nicht ortstypisch für Altstadt*
- *Eingangstoren aus Aluminium, Faltschiebeläden sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech entsprechen nicht mittelalterlichem Charakter, vorzugswürdig ist stattdessen die Verwendung von Holz*
- *Kleinteiligkeit wird nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht, vielmehr benötigt es einzeln stehende Gebäude mit verschiedenen Höhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltung*
- *Flachdächer (Hofbebauung) entsprechen keineswegs der ortsüblichen Bebauung*
- *giebelständige Häuser nicht charakterisierend für Andreasviertel (im Rahmen des Wettbewerbs lediglich drei Beispiele benannt, weil mehr nicht vorhanden)*
- *PV- und Solaranlagen sind im mittelalterlichen Andreasviertel undenkbar*
- *starke Unterdimensionierung der Grünflächen im Hofbereich*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7. Nutzungskonzept

- *ursprüngliche Wettbewerbsidee sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen wird nicht mehr umgesetzt, daher ist das Argument einer dichten und hohen Bebauung entfallen*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Punkt 8. Bauausführung

- *vorrangige Planungsziele waren das Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Michaelisstraße bzw. Georgsgasse*

Aus unserer Sicht bedarf die Planung einer Überarbeitung um die oben aufgeführten Punkte zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-7 wird verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 18
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1:

Als junge Familie haben wir uns bewusst für ein Wohnen in der verkehrsberuhigten Weißen Gasse entschieden. Wir möchten, dass unser Nachwuchs die Vorzüge einer Spielstraße kennenlernen darf und so unbeschwert vor unserer Haustür spielen kann, wie es momentan die vielen Nachbarskinder ausgiebig tun.

Dieses Ziel sehen wir unter anderem aufgrund der verkehrstechnischen Erschließung über die Weiße Gasse als gefährdet. Der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse wird durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr geöffnet, dem Ansinnen an eine "Spielstraße" mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung der Zufahrt somit nicht gerecht. In diesem Zug seien das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastung mit Staubbildung in der Weißen Gasse zu nennen (bereits heute Gewerbeanlieferung für Hotel zum Bären, Gastronomie Arkadas Döner, Bit am Dom und Ha-Noi Grill, Lieferdienst Ha-Noi Grill sowie Paketdienste etc.). Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage führt zur Bildung von Warteschlangen auf der engen Weißen Gasse (gemäß ThürGarVO einspurige Ein-/Ausfahrt nicht zulässig). Das Planungsziel des Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse, dies ist auch weiterhin möglich, da trotz des romanischen Kellers von der Georgsgasse zugefahren werden kann (z.B. längs entlang des denkmalgeschützten Kellers oder mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, OS 1277/16).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund

der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 2:

Außerdem möchten wir Zweifel an der Standsicherheit unseres Hauses in der Weißen Gasse 31 während der Bauphase äußern. Es liegt ein hohes Beschädigungsrisiko der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31 vor, an welche direkt angebaut werden soll, da die Gründungssole der Tiefgarage deutlich tiefer als die Gründung der Bestandsgebäude ist. Die geplante Bebauung ist zu massiv, mit erdrückender Wirkung für die Gasse. Die angestrebte Wohnblockbebauung entspricht nicht dem Altstadtcharakter aufgrund der fehlenden Kleinteiligkeit. Das Quartier ist geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen. Die geplante Bauflucht und die Gebäudehöhe entsprechen nicht dem Charakter des Andreasviertels und fördern bspw. auch

überhöhte Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich sowie widerrechtliches Parken.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Städtebaulich ist eine Grenzbebauung gewünscht und technisch möglich.

Ungeachtet dessen ist mit den benachbarten Bestandsgebäuden rücksichtsvoll und sorgsam umzugehen und es werden diesbezüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen veranlasst. Der Vorhabenträger lässt derzeit für alle angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsgutachten anfertigen. Zudem wird mit allen relevanten Experten - Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Spezialtiefbauunterfirma u.a. - ein Konzept für die notwendigen Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen erarbeitet, um den vorhandenen Nachbargebäude zu schützen und etwaige Bauschäden weitestgehend auszuschließen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-) bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orien-

tiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Punkt 3:

Wir erwarten, dass unsere Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt werden, insbesondere, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1 und 2 wird verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 19
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Claudia Schmidt Weiße Gasse 31 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

Die Errichtung der Wohnbebauung im festgelegten B-Plan-Gebiet wird im zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Gebäude entlang der Georgsgasse bis zur Michaelisstraße (Flurstücken 69, 68, 134) erfolgen. Da neben der Beauftragung des gleichen Architekten und Bauträgers auch ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als ein Bauvorhaben zu qualifizieren. Dies erfordert gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans. Das B-Plan-Gebiet „Wohnen an der Georgsgasse“ wird zudem maßgebend von der künftigen Bebauung der Flurstücke 69, 68 und 134 das Bild der Georgsgasse prägen. Auch aus diesem Grund sehe ich die Verpflichtung Ihrerseits die Grundstücke in den B-Plan einzubeziehen.

Dieser Fehler in der Bauleitplanung schafft im Übrigen hinsichtlich der Erschließung der Wohnblockbebauung einen städtebaulichen Missstand. Die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme hat denknötwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabenbaugebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

Die derzeitige Planung sieht die verkehrstechnische Erschließung des B-Plan-Gebiets in der Weiße Gasse. Die Zufahrt für die Tiefgarage an dieser Stelle ist für mich nicht nachvollziehbar. Denn unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68, 134, insbesondere wegen der geplanten Bebauung im Zusammenhang, von den selben Architekten und dem gleichen Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen, ist die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße festzusetzen.

Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse. Dies ist auch weiterhin möglich. Denn trotz des bedeutenden Fundes des romanischen Kellers kann von der Georgsgasse auch weiterhin zugefahren werden. Eine Möglichkeit bestände längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses hinsichtlich des Beschlusses zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse vom 27.10.2016 vorgelegt wurde (DS 1277/16).

Hinzukommt, dass der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr geöffnet wird und eine enorme Mehrbelastung von Fahrzeugen zu erwarten ist. Dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung daher keineswegs nicht gerecht. Außerdem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubbildung in der Weißen Gasse zu erwarten, denn bereits heute ist die Straße durch Paketdienste und Speditionen sowie Gewerbeanlieferungen für das Hotel zum Bären (samt Stellplätzen für Hotelgäste), der Gastronomie Arkadas Döner (Belieferung erfolgt über Zuwegung Weiße Gasse 35) das Bit am Dom und dem Ha-Noi Grill und exzessivem Lieferdienst Ha-Noi Grill (Zufahrt über Weiße Gasse zur Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a). Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen auf der engen Weißen Gasse führen.

Während die Weiße Gasse bereits eine sehr belebte Straße ist, hat die Georgsgasse noch Verbesserungspotenzial. In ihrer aktuellen Ausformung als Sackgasse mit Parkplätzen wird eine Tiefgarageneinfahrt keine weiteren optischen Einschnitte bedeuten und deutlich weniger Einschnitte für die Nachbarn darstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse. Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt.

Punkt 3: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit ihren 1.343,7 qm gemäß § 1 Abs. 7 ThürGarVO als Großgarage zu qualifizieren und nicht wie in der Begründung des B-Plans beschrieben als Mittelgarage, S. 20. Damit gilt gemäß § 2 Abs. 4, 5 ThürGarVO, dass sie mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten ist. Diese zwingende Vorschrift ist bei der vorliegenden Planung nicht umgesetzt worden.

Hinzutritt, dass die Planung (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5) die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht. Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei Weitem überschritten.

Hierin sehe ich im Übrigen eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl. Zwar wird im B-Plan die Kapazität der Garage auf 41 Stellplätze beschränkt, die Erweiterung um 15 Stellplätze durch den seit 2015 geplanten und von den Bauherrenschaften vertraglich vereinbarten Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage aber außen vor gelassen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der

Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig die Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{\text{Stro}} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Schallimmissionsprognose

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist fehlerhaft, wie im Folgenden dargestellt werden soll. Zum einen wird hinsichtlich der Lärmentwicklung Asphalt als Straßenbelag angenommen. Dies entspricht nicht den zukünftigen Gegebenheiten, da der Bau- und Verkehrsausschusses die Entwurfsplanung zur Oberflächengestaltung vom 20.06.2016 mittels Beschluss am 27.10.2016 (DS 1277/16) bereits bestätigt hat, welche Pflaster als Straßenbelag vorsieht. Dies entspricht auch der einheitlichen Gestaltung in der gesamten Altstadt. Da die Straßenoberfläche unmittelbar nach Abschluss der Wohngebäudeerrichtung final hergestellt werden soll, muss bei der Berechnung ebenso von Pflaster ausgegangen werden. Allgemein bekannt ist, dass dieses deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht.

Weiterhin wird bei der Berechnung der Schalleistung des Garagentors von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, um Torgeräusche vor Austritt in den Straßenraum zu brechen. Im Gegensatz hierzu wird im B-Plan jedoch verlangt, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behebenden Widerspruch dar.

Schließlich ergibt sich die Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose auch aus der unberücksichtigten Stellplatzkapazität der Tiefgarage. Durchweg geht der Sachverständige von 41 geschaffenen Parkplätzen aus, obwohl ihm die Anschlussplanung gemäß dem Grundriss des Untergeschosses im Schallschutzgutachten (Anlage 5) mit ca. 440 qm und weiteren 15

Stellplätzen bekannt ist. Tatsächlich werden danach durch die Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück 56 Fahrzeuge zufahren. Die der Berechnung zugrunde gelegten Bewegungszahlen sind da- mit falsch.

Insgesamt ist das Gutachten zur prognostizierten Schallimmission als unbrauchbar zu betrachten. Eine neue Berechnung muss dementsprechend unter Berücksichtigung des Werkstoffs Pflaster, der Bündigkeit des Tors, den Wartezeiten für Ein- und Ausfahrt und der Stellplatzkapazität sowie erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte weiterhin eingehalten werden, da das derzeitige Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung spricht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführungen in der Begründung zum Punkt 3 wird verwiesen.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Der Vermerk auf einen möglichen Anschluss einer Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück in der Anlage 5 des Lärmschutzgutachtens des Ing.- Büro Frank & Apfel wird gelöscht, da dieser nicht Gegenstand des Gutachtens und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT640 ist.

Punkt 4: Verwirklichung Planungsziel

Vorrangiges Planungsziel war die Wiederherstellung der historischen Raumkante. Das Quartier ist geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Gebäudekanten und verschiedenen Traufhöhen. Bei der Blockrandbebauung wurde auf diese Planungsziele keine Rücksicht mehrgenommen.

Die Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße über die Marbacher Gasse ist lediglich 2,5-geschossig ausgebildet. So gestaltete sich auch die frühere Bebauung auf dem nun neu zu bebauenden Gelände, sowohl entlang der Weißen Gasse als auch der Georgsgasse standen Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem (teilweise ausgebauten) Dach. Warum hier nunmehr eine 3,5-geschossige Wohnbebauung entstehen soll, entbehrt jeder Logik.

Auch das gründerzeitliche Haus der Weißen Gasse 31/32 ist als Vorbild für die Neubebauung eines mittelalterlichen Viertels nicht geeignet. Dem gegenüber sollte der Maßstab an der alten Bebauung angelegt werden. Direkt angrenzend an die Weiße Gasse 31/32 befand sich beispielsweise bis 1999 ein Fachwerkhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dach.

Des Weiteren entspricht die geplante Bauflucht mit extremer Aufweitung der Gasse nicht dem Charakter des Andreasviertels, welches von seiner Enge lebt. Gerade an dieser Stelle wird hiermit im verkehrsberuhigten Bereich eine überhöhte Geschwindigkeit sowie widerrechtliches Parken gefördert. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, die dem kleinteiligen Ortsbild eines mittelalterlichen Quartiers nicht gerecht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-) bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempe an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Im gesamten Andreasviertel wie auch in der Weißen Gasse haben die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sehr unterschiedliche Breiten. Der mittelalterliche Straßenraum, der anfangs oft nur mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden anbaut war, wurde im Laufe der Jahrhunderte, dort wo größere Gebäude entstanden auch entsprechend aufgeweitet. So ist es städtebaulich sinnvoll, dass bei einer Einordnung einer dreigeschossigen Bebauung, dies auch im Gegenzug zu einer Aufweitung des Straßenraumes führt. Der Gassencharakter bleibt dennoch bestehen, da dieser vom Breiten-/Höhen-Verhältnis abhängig ist und dies bei einem Verhältnis von 1/1 als Gasse wahrgenommen wird.

Darüber hinaus erfüllt Aufweitung der Weißen Gasse neben dem Zweck der besseren Belichtung und Belüftung des Wohnquartiers insbesondere die Optimierung des KFZ-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs vorzugsweise für die Anlieger. So wird eine ausreichende Fahrgasse für den Einbahnstraßenverkehr mit Haltemöglichkeiten zum Be-/Entladen sowie Ein-/Ausstieg sowie beidseitigen Gehsteigen mit Flachbord im erweiterten Straßenraum untergebracht.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

Im Übrigen ist die geplante Bebauung zu massiv und hat erdrückende Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende deutlich flachere Bebauung.

Die Geschossflächenzahl von 1,8 bezogen auf das Plangebiet scheint überdimensioniert und nicht mit der sonstigen Bebauung vergleichbar. Auch die fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (93 % der Grundfläche mit Keller und TG) kann nicht nachvollzogen werden, da Grund und Boden mit Bedacht zu behandeln sind.

Auch Kleinteiligkeit ist in dem Entwurf nicht zu finden, was durch die starre Wohnblockbebauung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Altstadtbildes führt.

Die hohe Bebauung bedeutet auch eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse für die Nachbarn in der Weißen Gasse. Einige von ihnen müssen mit der vollständigen Verschattung ihrer ostwärts ausgerichteten Fenster rechnen. Natürlich bedingt dies einen nachteilig betroffenen Wohnwert.

Fraglich ist hinsichtlich der Gebäudehöhe, ob die Aufweitung der Weißen Gasse nur zur Rechtfertigung der 3,5-geschossigen Bebauung erfolgte. Wie beschrieben sind 3,5-Geschosser für die Weiße Gasse nämlich nicht typisch, schon gar nicht im Hinblick auf die historische Bebauung und die gegenüberliegenden Häuser der Weißen Gasse 11-17 (meines eingeschlossen) sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5geschossig. Meines Wissens wurde insbesondere den Bauherren der Weiße Gasse 11-14 eine höhere Bebauung untersagt. Zusammenfassend muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden, darunter zähle ich auch im Hinblick auf die Planungsziele die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (mglw. auch Archivbilder). Das Ensemble kleinteiliger Bebauung muss auch in Zukunft geschützt werden.

Für die Bewohner soll gemäß Vorhabenbeschreibung eine grüne Oase zum Wohlfühlen geschaffen werden. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Grünflächen im Hofbereich jedoch stark unterdimensioniert. Die Neuanpflanzung lediglich zweier Bäume kann der großflächigen Versiegelung des Bodens nicht Rechnung tragen und schadet dem Bioklima nachhaltig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmit-

tag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

a) Im Hinblick auf die Gestaltungsmerkmale der neu zu errichtenden Blockrandbebauung möchte ich insbesondere auf die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt vom 23.11.1992 hinweisen. Gerade um die Eigenart des Stadtbildes zu wahren, wurde die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt erlassen. Diese wird meines Erachtens in der Planung nun weniger umgangen oder großzügig ausgelegt, als gar ignoriert. Zwar besteht gemäß § 2 Abs. 5 Altstadtsatzung die Möglichkeit Ausnahmen zuzulassen, dennoch muss eine harmonische und ortsbildtypische Bebauung erfolgen. Eine gelungene Einfügung in den historischen Bestand sehe ich mit dieser Planung jedoch nicht.

b) So sind Neubauten gemäß § 3 Abs. 1 Altstadtsatzung beispielsweise in einer „gebietstypischen traufständigen Bauweise mit Satteldach“ zu erbauen. Bei der geplanten Neubebauung sollen nunmehr gleich zwei neue giebelständige Gebäude entstehen. Wie § 3 Abs. 1 S.

2 ausführt, dokumentieren Giebelhäuser jedoch einen älteren Bestand (vor der „Firstschwengung“) und sollten im Sinne der Satzung daher den historischen Bauten vorbehalten bleiben. Daneben entspricht die Hofbebauung mit Flachdachhäusern nicht der mittels § 3 Altstadtsatzung vorgegebenen Dachform mit geneigten Dachflächen. Das ortstypische Bild wird hierdurch verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren.

c) Des Weiteren sind Metalldeckungen wie die geplanten Attikaabdeckungen und sämtliche Dachklempnerarbeiten sowie Fensterbänke aus Aluminium nur zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zulässig, § 3 Abs. 2 Altstadtsatzung. Von Ursprünglichkeit kann bei dem Vorhaben jedoch keineswegs gesprochen werden.

d) Hinsichtlich der Fenster, Türen und Tore trifft die Altstadtsatzung zwar keine Festlegung hinsichtlich des Werkstoffs, dennoch ergibt sich aus dem Charakter der Mittelalterlichkeit sowie der historischen Bebauung, dass Holz als Material zu bevorzugen ist. Während dies im Rahmen des Bebauungsplans bei den Fenstern noch Berücksichtigung fand, sind daneben Türen aus Aluminium, das Hof- und Garagentor sowie die Schiebefaltläden mit Blech-/ Lochblechverkleidung vorgesehen. Die Altstadtsatzung sieht daneben in ihrem § 6 Abs. 3 vor, dass Fensterläden nach historischem Vorbild auszuführen sind. Eine Blech oder Lochblechausführung stellt dies für mich nicht dar.

e) Fassadenoberflächen haben nach § 4 Abs. 7 Altstadtsatzung aus glattem Putz zu bestehen. Bei diesem Bauvorhaben soll der Putz hingegen als fein bis mittel strukturierter Putz ausgeführt werden und der Sockel mit Klinkerriemchen verkleidet werden. Dies widerspricht den expliziten (Vorgaben der Altstadtsatzung, welche strukturierte Putze und die Verkleidung mit Riemchen für unzulässig erklärt. Auch Ausnahmen hiervon sind nicht zugelassen.

f) Gemäß § 4 haben Gebäudeabschnitte den Einzelhauscharakter zu bewahren. Dies muss auch im vorliegenden Fall Anwendung finden. Bei einem derartig massiven Gebäudekörper kann die für das Andreasviertel typische und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung aber nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht werden, vielmehr sind hierfür einzeln stehende Häuser mit verschiedenen Gebäudehöhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltungen und ggf. durch ein Verspringen in Geschosshöhen erforderlich.

g) Die Vielzahl der Zugeständnisse für den Vorhabenträger auf Kosten der Außenwirkung des Andreasviertels kann unter Geltung der Altstadtsatzung nicht akzeptiert werden. Den gegenüberliegenden Nachbarn der Weißen Gasse (Hausnummern 11-14) wurden beim Bau ihrer Häuser mit all diesen Vorgaben beauftragt. Warum das ca. zehn Jahre später beginnende Bauvorhaben trotz weiterer Geltung der Altstadtsatzung so abweichend beurteilt wird, ergibt sich mir nicht. Insbesondere bilden zehn Jahre keinen maßgeblichen Zeitraum für einen Wandel der städtebaulichen und gestalterischen Konzepte des historischen Stadtkern Erfurts ab.

Insgesamt passt sich das beschriebene Gestaltungskonzept nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier ein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Zur Ermittlung der bestmöglichen städtebaulichen und architektonischen Lösung für die Wiederbebauung des Baugrundstückes wurde ein Gutachterverfahren ausgelobt, bei welchem das Architekturbüro Hauschild den ersten Platz belegt hatte. Nach Auffassung der Juroren reagiert das Entwurfskonzept der Architekten am besten auf die städtebauliche Strukturen, die vorhanden Bautypen und die architektonische Gestaltung im Andreasviertel. Dabei ist ein eigenständiges architektonisch gegliedertes und gestaltetes Wohnensemble entstanden, mit

dem sehr bewusst neue gestalterische Akzente gesetzt werden und gerade nicht vergangene Bautypologien „nur“ rekonstruiert bzw. konserviert werden sollen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt an einigen Stellen die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt vom 23.11.1992. Auch können bei der Neubebauung von Baulücken oder Ersatzneubauten Ausnahmen von den Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung erteilt werden, wenn die Gestaltung von Baukörpern und Fassaden harmonisch und ortsbildtypisch zur umgebenden Bebauung vorgenommen wird.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortuntypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Punkt 7: Nutzungskonzept

Ursprüngliche Wettbewerbsidee war es, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum

zu schaffen. Eine Umsetzung dieses Ziels kann aufgrund der Kostenerhöhung um rund 1 Million Euro angeblich nicht mehr erfolgen. Mir stellt sich daher die Frage, ob der Wettbewerbsentwurf in dieser Fassung überhaupt noch Bestand haben kann. Spätestens jetzt ist das Bauvorhaben zu

einem ein Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeeinheit in meiner unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist völlig fehlplatziert. In diesem Bereich ist kaum Laufkundschaft zu erwarten, und auch die Gewerbeeinheiten „mit Schaufenster“ in den umliegenden Gassen sind von Leerstand bzw. ständigem Wechsel betroffen. Des Weiteren muss an dieser Stelle eine Festlegung zur erlaubten Gewerbeart erfolgen, um in einem reinen Wohngebiet eine Gastronomie, ganz und gar ein „Späti“ auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

Zweifel habe ich bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was mir nicht ausreichend erscheint.

Außerdem ist die bestehende Hinterhausbebauung zu berücksichtigen, da eine Vielzahl der Häuser straßenseitig sodann nicht mehr erreicht werden kann. Dies sollte im Rahmen der Vermeidung eines Brandüberschlags eingehende Untersuchung erfahren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9: Bauausführung

Im Übrigen fürchten wir um die Standsicherheit des u.a. von uns bewohnten Hauses in der Weißen Gasse 31. Während der Bauphase besteht doch ein hohes Beschädigungsrisiko, da große Teile der Gründungssole aus dem 17. Jahrhundert stammen und durch die Tiefgarage ein direkter Anschluss an die Bestandsbebauung geplant ist. Mit 3,80 m Tiefe wird das Fundament der Tiefgarage auch deutlich unter der hiesigen Gründungssole liegen.

Durch den bisherigen Bodenaushub im Rahmen der archäologischen Grabungen sind bereits Risse im Haus entstanden, die sich sicherlich deutlich ausweiten, sobald Bauarbeiten unmittelbar an der Gebäudeaußenwand vorgenommen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Städtebaulich ist eine Grenzbebauung gewünscht und technisch möglich.

Ungeachtet dessen ist mit den benachbarten Bestandsgebäuden rücksichtsvoll und sorgsam umzugehen und es werden diesbezüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen veranlasst. Der Vorhabenträger lässt derzeit für alle angrenzenden Gebäude ein Beweissicherungsgutachten anfertigen. Zudem wird mit allen relevanten Experten - Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Spezialtiefbauunterfirma u.a. - ein Konzept für die notwendigen Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen erarbeitet, um den vorhandenen Nachbargebäude zu schützen und etwaige Bauschäden weitestgehend auszuschließen.

Zu den weiteren Ausführungen wird auf die Begründung der Punkte 1-8 verwiesen.

Punkt 10:

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Georgsgasse) hinweisen, auf welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rücksicht zu nehmen ist. Ebenso verhält es sich mit den nachbarschaftlichen Interessen. Die vorstehenden Ausführungen führen nämlich zu dem Ergebnis, dass meines Erachtens allein auf die Interessen des Vorhabenträgers abgestellt wurde und die Interessen der Anwohner der unmittelbaren Umgebung und des Andreasviertels unberücksichtigt blieben. Seitens des Vorhabenträgers wurde außerdem bisher keinerlei Kommunikation mit den Anwohnern geführt.

Hinsichtlich getroffener Ermessensentscheidungen liegen seitens der Stadt eindeutige Fehlbewertungen vor.

Meine Einwendungen messen sich an diesen Vorgaben und sind daher bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Es wird insgesamt erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-9 wird verwiesen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.
- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 20
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

Die Errichtung der Wohnbebauung im festgelegten B-Plan-Gebiet wird im zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Gebäude entlang der Georgsgasse bis zur Michaelisstraße (Flurstücken 69, 68, 134) erfolgen. Da neben der Beauftragung des gleichen Architekten und Bauträgers auch ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als ein Bauvorhaben zu qualifizieren. Dies erfordert gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans. Das B-Plan-Gebiet „Wohnen an der Georgsgasse“ wird zudem maßgebend von der künftigen Bebauung der Flurstücke 69,68 und 134 das Bild der Georgsgasse prägen. Auch aus diesem Grund sehe ich die Verpflichtung Ihrerseits die Grundstücke in den B-Plan einzu beziehen.

Dieser Fehler in der Bauleitplanung schafft im Übrigen hinsichtlich der Erschließung der Wohnblockbebauung einen städtebaulichen Missstand. Die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme hat denotwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezo-

gene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

Die derzeitige Planung sieht die verkehrstechnische Erschließung des B-Plan-Gebiets in der Weiße Gasse. Die Zufahrt für die Tiefgarage an dieser Stelle ist für mich nicht nachvollziehbar. Denn unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68, 134, insbesondere wegen der geplanten Bebauung im Zusammenhang, von den selben Architekten und dem gleichen Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen, ist die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße festzusetzen.

Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse. Dies ist auch weiterhin möglich. Denn trotz des bedeutenden Fundes des romanischen Kellers kann von der Georgsgasse auch weiterhin zugefahren werden. Eine Möglichkeit bestände längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses hinsichtlich des Beschlusses zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse vom 27.10.2016 vorgelegt wurde (DS 1277/16).

Hinzukommt, dass der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr geöffnet wird und eine enorme Mehrbelastung von Fahrzeugen zu erwarten ist. Dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung daher keineswegs nicht gerecht. Außerdem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubbildung in der Weißen Gasse zu erwarten, denn bereits heute ist die Straße durch Paketdienste und Speditionen sowie Gewerbeanlieferungen für das Hotel zum Bären (samt Stellplätzen für Hotelgäste), der Gastronomie Arkadas Döner (Belieferung erfolgt über Zuwegung Weiße Gasse 35) das Bit am Dom und dem Ha-Noi Grill und exzessivem Lieferdienst Ha-Noi Grill (Zufahrt über Weiße Gasse zur Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a). Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen auf der engen Weißen Gasse führen.

Während die Weiße Gasse bereits eine sehr belebte Straße ist, hat die Georgsgasse noch Verbesserungspotenzial. In ihrer aktuellen Ausformung als Sackgasse mit Parkplätzen wird eine Tiefgarageneinfahrt keine weiteren optischen Einschnitte bedeuten und deutlich weniger Einschnitte für die Nachbarn darstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorzugt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit ihren 1.343,7 qm gemäß § 1 Abs. 7 ThürGarVO als Großgarage zu qualifizieren und nicht wie in der Begründung des B-Plans beschrieben als Mittelgarage, S. 20. Damit gilt gemäß § 2 Abs. 4, 5 ThürGarVO, dass sie mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten ist. Diese zwingende Vorschrift ist bei der vorliegenden Planung nicht umgesetzt worden.

Hinzutritt, dass die Planung (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5) die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht. Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei Weitem überschritten.

Hierin sehe ich im Übrigen eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl. Zwar wird im B-Plan die Kapazität der Garage auf 41 Stellplätze beschränkt, die Erweiterung um 15 Stellplätze durch den seit 2015 geplanten und von den Bauherrenschaften vertraglich vereinbarten Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage aber außen vor gelassen.

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist fehlerhaft, wie im Folgenden dargestellt werden soll. Zum einen wird hinsichtlich der Lärmentwicklung Asphalt als Straßenbelag angenommen. Dies entspricht nicht den zukünftigen Gegebenheiten, da der Bau- und Verkehrsausschusses die Entwurfsplanung zur Oberflächengestaltung vom 20.06.2016 mittels Beschluss am 27.10.2016 (DS 1277/16) bereits bestätigt hat, welche Pflaster als Straßenbelag vorsieht. Dies entspricht auch der einheitlichen Gestaltung in der gesamten Altstadt. Da die Straßenoberfläche unmittelbar nach Abschluss der Wohngebäudeerrichtung final hergestellt werden soll, muss bei der Berechnung ebenso von Pflaster ausgegangen werden. Allgemein bekannt ist, dass dieses deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht.

Weiterhin wird bei der Berechnung der Schalleistung des Garagentors von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, um Torgeräusche vor Austritt in den Straßenraum zu brechen. Im Gegensatz hierzu wird im B-Plan jedoch verlangt, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behebenden Widerspruch dar.

Schließlich ergibt sich die Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose auch aus der unberücksichtigten Stellplatzkapazität der Tiefgarage. Durchweg geht der Sachverständige von 41 geschaffenen Parkplätzen aus, obwohl ihm die Anschlussplanung gemäß dem Grundriss des Untergeschosses im Schallschutzgutachten (Anlage 5) mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen bekannt ist. Tatsächlich werden danach durch die Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück 56 Fahrzeuge zufahren. Die der Berechnung zugrunde gelegten Bewegungszahlen sind da- mit falsch.

Insgesamt ist das Gutachten zur prognostizierten Schallimmission als unbrauchbar zu betrachten. Eine neue Berechnung muss dementsprechend unter Berücksichtigung des Werkstoffs Pflaster, der Bündigkeit des Tors, den Wartezeiten für Ein- und Ausfahrt und der Stellplatzkapazität sowie erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte weiterhin eingehalten werden, da das derzeitige Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung

spricht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig die Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{Stro} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legiti-

miert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Verwirklichung Planungsziel

Vorrangiges Planungsziel war die Wiederherstellung der historischen Raumkante. Das Quartier ist geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Gebäudekanten und verschiedenen Traufhöhen. Bei der Blockrandbebauung wurde auf diese Planungsziele keine Rücksicht mehr genommen.

Die Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße über die Marbacher Gasse ist lediglich 2,5-geschossig ausgebildet. So gestaltete sich auch die frühere Bebauung auf dem nun neu zu bebauenden Gelände, sowohl entlang der Weißen Gasse als auch der Georgsgasse standen Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem (teilweise ausgebauten) Dach. Warum hier nunmehr eine 3,5-geschossige Wohnbebauung entstehen soll, entbehrt jeder Logik.

Auch das gründerzeitliche Haus der Weißen Gasse 31/32 ist als Vorbild für die Neubebauung eines mittelalterlichen Viertels nicht geeignet. Dem gegenüber sollte der Maßstab an der alten Bebauung angelegt werden. Direkt angrenzend an die Weiße Gasse 31/32 befand sich beispielsweise bis 1999 ein Fachwerkhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dach.

Des Weiteren entspricht die geplante Bauflucht mit extremer Aufweitung der Gasse nicht dem Charakter des Andreasviertels, welches von seiner Enge lebt. Gerade an dieser Stelle wird hiermit im verkehrsberuhigten Bereich eine überhöhte Geschwindigkeit sowie widerrechtliches Parken gefördert. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, die dem kleinteiligen Ortsbild eines mittelalterlichen Quartiers nicht gerecht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

Im Übrigen ist die geplante Bebauung zu massiv und hat erdrückende Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende deutlich flachere Bebauung.

Die Geschossflächenzahl von 1,8 bezogen auf das Plangebiet scheint überdimensioniert und nicht mit der sonstigen Bebauung vergleichbar. Auch die fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (93 % der Grundfläche mit Keller und TG) kann nicht nachvollzogen werden, da Grund und Boden mit Bedacht zu behandeln sind.

Auch Kleinteiligkeit ist in dem Entwurf nicht zu finden, was durch die starre Wohnblockbebauung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Altstadtbildes führt.

Die hohe Bebauung bedeutet auch eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse für die Nachbarn in der Weißen Gasse. Einige von ihnen müssen mit der vollständigen Verschattung ihrer ostwärts ausgerichteten Fenster rechnen. Natürlich bedingt dies einen nachteilig betroffenen Wohnwert.

Fraglich ist hinsichtlich der Gebäudehöhe, ob die Aufweitung der Weißen Gasse nur zur Rechtfertigung der 3,5-geschossigen Bebauung erfolgte. Wie beschrieben sind 3,5-Geschosser für die Weiße Gasse nämlich nicht typisch, schon gar nicht im Hinblick auf die historische Bebauung und die gegenüberliegenden Häuser der Weißen Gasse 11-17 (meines eingeschlossen) sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5geschossig. Meines Wissens wurde insbesondere den Bauherren der Weiße Gasse 11-14 eine höhere Bebauung unter sagt. Zusammenfassend muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden, darunter zähle ich auch im Hinblick auf die Planungsziele die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (möglicherweise auch Archivbilder). Das Ensemble kleinteiliger Bebauung muss auch in Zukunft geschützt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.

2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.

3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die ich nicht mit den ortstypischen Merkmalen zusammenbringen kann und welche meines Erachtens gegen die

gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen. So soll der Sockel des Gebäudes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium, Falt-schiebeläden, rückwärtige Fensterbänke sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech auszubilden entspricht nicht dem Charakter des Viertels. Vorzuziehen ist stattdessen die Verwendung von Holz.

Auch kann die für das Andreasviertel typische und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht werden, vielmehr sind hierfür einzeln stehende Häuser mit verschiedenen Gebäudehöhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltungen und ggf. durch ein Verspringen in Geschosshöhen erforderlich.

Durch die Hotbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Schaffung der Baumöglichkeit weitere Baulücken mit einer Flachdachbebauung entstehen. Diese können sodann nicht mehr allein unter Berufung auf die Altstadtsatzung und bestehende Bebauung vermieden werden.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind nicht charakterisierend für das Andreasviertel. Zwar legten die Architekten im Rahmen des Wettbewerbs drei Bilder der einzig vorhandenen giebelständigen Gebäude im Andreasviertel vor, diese haben ein Alleinstellungsmerkmal und stellen wohl eher nur Ausnahmen von der üblichen Bebauung dar. Hier soll vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Die geplanten Photovoltaik- und Solaranlagen sind trotz der Energiewende zu erneuerbaren Energien in einem mittelalterlichen Viertel undenkbar.

Schließlich sind auch die Grünflächen im Hofbereich stark unterdimensioniert. Die Neuanpflanzung lediglich zweier Bäume kann der großflächigen Versiegelung der Bodens nicht Rechnung tragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortuntypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem

Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Nutzungskonzept

Ursprüngliche Wettbewerbsidee war es, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen. Eine Umsetzung dieses Ziels kann aufgrund der Kostenerhöhung um rund 1 Million Euro angeblich nicht mehr erfolgen. Mir stellt sich daher die Frage, ob der Wettbewerbsentwurf in dieser Fassung überhaupt noch Bestand haben kann. Spätestens jetzt ist das Bauvorhaben zu einem ein Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeinheit in meiner unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist völlig fehlplatziert. In diesem Bereich ist kaum Laufkundschaft zu erwarten, und auch die Gewerbeeinheiten „mit Schaufenster“ in den umliegenden Gassen sind von Leerstand bzw. ständigem Wechsel betroffen. Des Weiteren muss an dieser Stelle eine Festlegung zur erlaubten Gewerbeart erfolgen, um in einem reinen Wohngebiet eine Gastronomie, ganz und gar ein „Späti“ auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

Zweifel habe ich bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was mir nicht ausreichend erscheint.

Außerdem ist die bestehende Hinterhausbebauung zu berücksichtigen, da eine Vielzahl der Häuser straßenseitig sodann nicht mehr erreicht werden kann. Dies sollte im Rahmen der Vermeidung eines Brandüberschlags eingehende Untersuchung erfahren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9:

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Georgsgasse) hinweisen, auf welche im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Rücksicht zu nehmen ist. Ebenso verhält es sich mit den nachbarschaftlichen Interessen. Meine Einwendungen messen sich an diesen Vorgaben und sind daher bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Es wird insgesamt erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-8 wird verwiesen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.
- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 21
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

Die Errichtung der Wohnbebauung im festgelegten B-Plan-Gebiet wird im zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Gebäude entlang der Georgsgasse bis zur Michaelisstraße (Flurstücken 69, 68, 134) erfolgen. Da neben der Beauftragung des gleichen Architekten und Bauträgers auch ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als ein Bauvorhaben zu qualifizieren. Dies erfordert gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans. Das B-Plan-Gebiet „Wohnen an der Georgsgasse“ wird zudem maßgebend von der künftigen Bebauung der Flurstücke 69, 68 und 134 das Bild der Georgsgasse prägen. Auch aus diesem Grund sehe ich die Verpflichtung ihrerseits die Grundstücke in den B-Plan einzubeziehen.

Dieser Fehler in der Bauleitplanung schafft im Übrigen hinsichtlich der Erschließung der Wohnblockbebauung einen städtebaulichen Mischstand. Die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme hat denotwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

Die derzeitige Planung sieht die verkehrstechnische Erschließung des B-Plan-Gebiets in der Weiße Gasse. Die Zufahrt für die Tiefgarage an dieser Stelle ist für mich nicht nachvollziehbar. Denn unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68, 134, insbesondere wegen der geplanten Bebauung im Zusammenhang, von den selben Architekten und dem gleichen Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen, ist die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße festzusetzen.

Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse. Dies ist auch weiterhin möglich. Denn trotz des bedeutenden Fundes des romanischen Kellers kann von der Georgsgasse auch weiterhin Zufahrt werden. Eine Möglichkeit bestünde längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses hinsichtlich des Beschlusses zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse vom 27.10.2016 vorgelegt wurde (DS 1277/16).

Hinzukommt, dass der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr geöffnet wird und eine enorme Mehrbelastung von Fahrzeugen zu erwarten ist. Dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung daher keineswegs nicht gerecht. Außerdem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubbildung in der Weißen Gasse zu erwarten, denn bereits heute ist die Straße durch Paketdienste und Speditionen sowie Gewerbeanlieferungen für das Hotel zum Bären (samt Stellplätzen für Hotelgäste), der Gastronomie Arkadas Döner (Belieferung erfolgt über Zuwegung Weiße Gasse 35) das Bit am Dom und dem Ha-Noi Grill und exzessivem Lieferdienst Ha-Noi Grill (Zufahrt über Weiße Gasse zur Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a). Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen auf der engen Weißen Gasse führen.

Während die Weiße Gasse bereits eine sehr belebte Straße ist, hat die Georgsgasse noch Verbesserungspotenzial. In ihrer aktuellen Ausformung als Sackgasse mit Parkplätzen wird eine Tiefgarageneinfahrt keine weiteren optischen Einschnitte bedeuten und deutlich weniger Einschnitte für die Nachbarn darstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorzugt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit ihren 1.343,7 qm gemäß § 1 Abs. 7 ThürGarVO als Großgarage zu qualifizieren und nicht wie in der Begründung des B-Plans beschrieben als Mittelgarage, S. 20. Damit gilt gemäß § 2 Abs. 4, 5 ThürGarVO, dass sie mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten ist. Diese zwingende Vorschrift ist bei der vorliegenden Planung nicht umgesetzt worden.

Hinzutritt, dass die Planung (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5) die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht. Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei Weitem überschritten.

Hierin sehe ich im Übrigen eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl. Zwar wird im B-Plan die Kapazität der Garage auf 41 Stellplätze beschränkt, die Erweiterung um 15 Stellplätze durch den seit 2015 geplanten und von den Bauherrenschaften vertraglich vereinbarten Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage aber außen vor gelassen.

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist fehlerhaft, wie im Folgenden dargestellt werden soll. Zum einen wird hinsichtlich der Lärmentwicklung Asphalt als Straßenbelag angenommen.

Dies entspricht nicht den zukünftigen Gegebenheiten, da der Bau- und Verkehrsausschusses die Entwurfsplanung zur Oberflächengestaltung vom 20.06.2016 mittels Beschluss am 27.10.2016 (DS 1277/16) bereits bestätigt hat, welche Pflaster als Straßenbelag vorsieht. Dies entspricht auch der einheitlichen Gestaltung in der gesamten Altstadt. Da die Straßenoberfläche unmittelbar nach Abschluss der Wohngebäudeerrichtung final hergestellt werden soll, muss bei der Berechnung ebenso von Pflaster ausgegangen werden. Allgemein bekannt ist, dass dieses deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht.

Weiterhin wird bei der Berechnung der Schalleistung des Garagentors von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, um Torgeräusche vor Austritt in den Straßenraum zu brechen. Im Gegensatz hierzu wird im B-Plan jedoch verlangt, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behehenden Widerspruch dar.

Schließlich ergibt sich die Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose auch aus der unberücksichtigten Stellplatzkapazität der Tiefgarage. Durchweg geht der Sachverständige von 41 geschaffenen Parkplätzen aus, obwohl ihm die Anschlussplanung gemäß dem Grundriss des Untergeschosses im Schallschutzgutachten (Anlage 5) mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen bekannt ist. Tatsächlich werden danach durch die Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück 56 Fahrzeuge zufahren. Die der Berechnung zugrunde gelegten Bewegungszahlen sind damit falsch.

Insgesamt ist das Gutachten zur prognostizierten Schallimmission als unbrauchbar zu betrachten. Eine neue Berechnung muss dementsprechend unter Berücksichtigung des Werk-

stoffs Pflaster, der Bündigkeit des Tors, den Wartezeiten für Ein- und Ausfahrt und der Stellplatzkapazität erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte weiterhin eingehalten werden, da das derzeitige Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung spricht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig die Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{\text{Stro}} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Verwirklichung Planungsziel

Vorrangiges Planungsziel war die Wiederherstellung der historischen Raumkante. Das Quartier ist geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Gebäudekanten und verschiedenen Traufhöhen. Bei der Blockrandbebauung wurde auf diese Planungsziele keine Rücksicht mehr genommen.

Die Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße über die Marbacher Gasse ist lediglich 2,5-geschossig ausgebildet. So gestaltete sich auch die frühere Bebauung auf dem nun neu zu bebauenden Gelände, sowohl entlang der Weißen Gasse als auch der Georgsgasse standen Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem (teilweise ausgebauten) Dach. Warum hier nunmehr eine 3,5-geschossige Wohnbebauung entstehen soll, entbehrt jeder Logik.

Auch das gründerzeitliche Haus der Weißen Gasse 31/32 ist als Vorbild für die Neubebauung eines mittelalterlichen Viertels nicht geeignet. Dem gegenüber sollte der Maßstab an der alten Bebauung angelegt werden. Direkt angrenzend an die Weiße Gasse 31/32 befand sich beispielsweise bis 1999 ein Fachwerkhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dach.

Des Weiteren entspricht die geplante Bauflucht mit extremer Aufweitung der Gasse nicht dem Charakter des Andreasviertels, welches von seiner Enge lebt. Gerade an dieser Stelle wird hiermit im verkehrsberuhigten Bereich eine überhöhte Geschwindigkeit sowie widerrechtliches Parken gefördert. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, die dem kleinteiligen Ortsbild eines mittelalterlichen Quartiers nicht gerecht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und

Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempe an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

Im Übrigen ist die geplante Bebauung zu massiv und hat erdrückende Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende deutlich flachere Bebauung.

Die Geschossflächenzahl von 1,8 bezogen auf das Plangebiet scheint überdimensioniert und nicht mit der sonstigen Bebauung vergleichbar. Auch die fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (93 % der Grundfläche mit Keller und TG) kann nicht nachvollzogen werden, da Grund und Boden mit Bedacht zu behandeln sind.

Auch Kleinteiligkeit ist in dem Entwurf nicht zu finden, was durch die starre Wohnblockbebauung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Altstadtbildes führt.

Die hohe Bebauung bedeutet auch eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse für die Nachbarn in der Weißen Gasse. Einige von ihnen müssen mit der vollständigen Verschattung ihrer ostwärts ausgerichteten Fenster rechnen. Natürlich bedingt dies einen nachteilig betroffenen Wohnwert.

Fraglich ist hinsichtlich der Gebäudehöhe, ob die Aufweitung der Weißen Gasse nur zur Rechtfertigung der 3,5-geschossigen Bebauung erfolgte. Wie beschrieben sind 3,5-Geschosser für die Weiße Gasse nämlich nicht typisch, schon gar nicht im Hinblick auf die historische Bebauung und die gegenüberliegenden Häuser der Weißen Gasse 11-17 (meines eingeschlossen) sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5-geschossig. Meines Wissens wurde insbesondere den Bauherren der Weiße Gasse 11-14 eine höhere Bebauung untersagt. Zusammenfassend muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden, darunter zähle ich auch im Hinblick auf die Planungsziele die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (möglicherweise auch Archivbilder). Das Ensemble kleinteiliger Bebauung muss auch in Zukunft geschützt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach DIN 5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau

und zur Begründung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die ich nicht mit den ortstypischen Merkmalen zusammenbringen kann und welche meines Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen. So soll der Sockel des Gebäudes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium, Falt-schiebeläden, rückwärtige Fensterbänke sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech auszubilden entspricht nicht dem Charakter des Viertels. Vorzuziehen ist stattdessen die Verwendung von Holz.

Auch kann die für das Andreasviertel typische und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht werden, vielmehr sind hierfür einzeln stehende Häuser mit verschiedenen Gebäudehöhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltungen und ggf. durch ein Verspringen in Geschosshöhen erforderlich.

Durch die Hotbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Schaffung der Baumöglichkeit weitere Baulücken mit einer Flachdachbebauung entstehen. Diese können sodann nicht mehr allein unter Berufung auf die Altstadtsatzung und bestehende

Bebauung vermieden werden.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind nicht charakterisierend für das Andreasviertel. Zwar legten die Architekten im Rahmen des Wettbewerbs drei Bilder der einzig vorhandenen giebelständigen Gebäude im Andreasviertel vor, diese haben ein Alleinstellungsmerkmal und stellen wohl eher nur Ausnahmen von der üblichen Bebauung dar. Hier soll vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Die geplanten Photovoltaik- und Solaranlagen sind trotz der Energiewende zu erneuerbaren Energien in einem mittelalterlichen Viertel undenkbar.

Schließlich sind auch die Grünflächen im Hofbereich stark unterdimensioniert. Die Neuanpflanzung lediglich zweier Bäume kann der großflächigen Versiegelung der Bodens nicht Rechnung tragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Nutzungskonzept

Ursprüngliche Wettbewerbsidee war es, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum

zu schaffen. Eine Umsetzung dieses Ziels kann aufgrund der Kostenerhöhung um rund 1 Million Euro angeblich nicht mehr erfolgen. Mir stellt sich daher die Frage, ob der Wettbewerbsentwurf in dieser Fassung überhaupt noch Bestand haben kann. Spätestens jetzt ist das Bauvorhaben zu

einem ein Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeeinheit in meiner unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist völlig fehlplatziert. In diesem Bereich ist kaum Laufkundschaft zu erwarten, und auch die Gewerbeeinheiten „mit Schaufenster“ in den umliegenden Gassen sind von Leerstand bzw. ständigem Wechsel betroffen. Des Weiteren muss an dieser Stelle eine Festlegung zur erlaubten Gewerbeart erfolgen, um in einem reinen Wohngebiet eine Gastronomie, ganz und gar ein „Späti“ auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

Zweifel habe ich bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was mir nicht ausreichend erscheint.

Außerdem ist die bestehende Hinterhausbebauung zu berücksichtigen, da eine Vielzahl der Häuser straßenseitig sodann nicht mehr erreicht werden kann. Dies sollte im Rahmen der Vermeidung eines Brandüberschlags eingehende Untersuchung erfahren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9:

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Georgsgasse) hinweisen, auf welche im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Rücksicht zu nehmen ist. Ebenso verhält es sich mit den nachbarschaftlichen Interessen. Meine Einwendungen messen sich an diesen Vorgaben und sind daher bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Es wird insgesamt erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-9 wird verwiesen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.
- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.

- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.
- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 22
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von		
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Punkt 1: Festsetzung des B-Plan-Gebiets

Die Errichtung der Wohnbebauung im festgelegten B-Plan-Gebiet wird im zeitlichen und baulichen Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Gebäude entlang der Georgsgasse bis zur Michaelisstraße (Flurstücken 69, 68, 134) erfolgen. Da neben der Beauftragung des gleichen Architekten und Bauträgers auch ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als ein Bauvorhaben zu qualifizieren. Dies erfordert gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans. Das B-Plan-Gebiet „Wohnen an der Georgsgasse“ wird zudem maßgebend von der künftigen Bebauung der Flurstücke 69, 68 und 134 das Bild der Georgsgasse prägen. Auch aus diesem Grund sehe ich die Verpflichtung ihrerseits die Grundstücke in den B-Plan einzubeziehen.

Dieser Fehler in der Bauleitplanung schafft im Übrigen hinsichtlich der Erschließung der Wohnblockbebauung einen städtebaulichen Missstand. Die verkehrstechnische Erschließung der Gesamtmaßnahme hat denotwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Unterschied zum „klassischen“ Bebauungsplan soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen werden. Hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen; der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter über das Baugrundstück und er verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens innerhalb einer Frist. Insofern leitet sich aus den vorgenannten Prämissen der Geltungsbereich des VB-Planes ALT640 ab. Das nördliche Nachbargrundstück an der Michaelisstraße / Georgsgasse ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ein künftiges Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten Planverfahrens, in dem die Auswirkungen des Nachbarvorhabens dann entsprechend geprüft werden.

Die Bebauung der Grundstücke 69, 68 und 134 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ALT 640 und wird auch nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Wohnen an der Georgsgasse" geplant und realisiert. Weder das Abwägungsgebot noch das Konfliktbewältigungsgebot verlangen eine entsprechende Erweiterung des Plangebiets. Es handelt sich um zwei selbständige Planungen.

Der Einbezug einer außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur möglich, wenn die einbezogene Fläche von untergeordneter Größe und Bedeutung ist. § 12 Abs. 4 BauGB beschränkt sich nämlich darauf, dass nur einzelne Flächen einbezogen werden können. In quantitativer Hinsicht darf die einbezogene Fläche grundsätzlich zumindest nicht größer sein, als das Vorhabengebiet, in qualitativer Hinsicht muss die einbezogene Fläche einen Vorhabenbezug aufweisen: es muss sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handeln, die zu keiner substanziellen Veränderung des Planbereichs führt.

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer oder anderweitig Verfügungsberechtigt über die o.g. Grundstücke. Auch gibt es keinen sachnotwendigen Vorhabenbezug der eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des VBP ALT640 rechtfertigen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Missstand zur Erschließung geschaffen. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen. Das Grundstück ist über die Weiße Gasse und die Georgsgasse erschlossen.

Es bestehen keine normativen Gründe, das Vorhaben über die Michaelisstraße zu erschließen

Punkt 2: Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

Die derzeitige Planung sieht die verkehrstechnische Erschließung des B-Plan-Gebiets in der Weiße Gasse. Die Zufahrt für die Tiefgarage an dieser Stelle ist für mich nicht nachvollziehbar. Denn unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68, 134, insbesondere wegen der geplanten Bebauung im Zusammenhang, von den selben Architekten und dem gleichen Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen, ist die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße festzusetzen.

Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war die Zuwegung über die Georgsgasse. Dies ist auch weiterhin möglich. Denn trotz des bedeutenden Fundes des romanischen Kellers kann von der Georgsgasse auch weiterhin zugefahren werden. Eine Möglichkeit bestände längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses hinsichtlich des Beschlusses zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse vom 27.10.2016 vorgelegt wurde (DS 1277/16).

Hinzukommt, dass der verkehrsberuhigte Bereich in der Weißen Gasse durch die derzeitige Planung für den Durchgangsverkehr geöffnet wird und eine enorme Mehrbelastung von Fahrzeugen zu erwarten ist. Dem Ansinnen an eine „Spielstraße“ mit tatsächlich auf der Straße spielenden Kindern wird die Planung daher keineswegs nicht gerecht. Außerdem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubbildung in der Weißen Gasse zu erwarten, denn bereits heute ist die Straße durch Paketdienste und Speditionen sowie Gewerbeanlieferungen für das Hotel zum Bären (samt Stellplätzen für Hotelgäste), der Gastronomie Arkadas Döner (Belieferung erfolgt über Zuwegung Weiße Gasse 35) das Bit am Dom und dem Ha-Noi Grill und exzessivem Lieferdienst Ha-Noi Grill (Zufahrt über Weiße Gasse zur Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a). Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen auf der engen Weißen Gasse führen.

Während die Weiße Gasse bereits eine sehr belebte Straße ist, hat die Georgsgasse noch Verbesserungspotenzial. In ihrer aktuellen Ausformung als Sackgasse mit Parkplätzen wird eine Tiefgarageneinfahrt keine weiteren optischen Einschnitte bedeuten und deutlich weniger Einschnitte für die Nachbarn darstellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet liegt weder an der Michaelisstraße noch es verkehrlich an diese angebunden. Die Anbindung über Georgsgasse ist aufgrund des Erhalts des romanischen Kellers technisch nicht möglich.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Wohnbebauung Georgsgasse / Weiße Gasse war die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zunächst an der Georgsgasse vorgesehen. Allerdings führte die seinerzeit geplante Tiefgaragenzufahrt durch den im Jahre 2015 freigelegten romanischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umplanung der gesamten Tiefgarage sowie deren Erschließung erforderlich.

Zunächst wurde eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden der Georgsgasse geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der eingeschränkten Rampenlänge die gemäß Garagenverordnung geforderte Rampenneigung von 15% nicht erreicht werden konnte.

Zudem waren die Platzverhältnisse für die geforderten Kurvenradien nicht ausreichend. Dies betrifft sowohl den Kurvenradius innerhalb der Rampe, als auch die Ein- und Ausfahrt in die Fahrgasse der Tiefgarage. Mit der Verlegung der Rampe innerhalb der Georgsgasse waren erhöhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Straßenniveau und dem Niveau der OK Bodenplatte Tiefgarage. Das Straßenniveau kann aufgrund der bestehenden angrenzenden Wohnhäuser nicht wesentlich verändert werden. Zudem ergibt sich die Höhenlage der Bodenplatte / Tiefgarage aus folgenden entwurfsplanerischen Prämissen:

- Bauteildimensionen für Decken- und Bodenplatte entsprechend statischer Berechnungen,
- mind. 60 cm Bodenaufbau über der Deckenplatte zur intensiven Bepflanzung des Innenhofes,
- lichte Mindesthöhe der Tiefgarage laut Garagenverordnung inklusive Berücksichtigung der notwendigen Technischen Gebäudeausrüstung.

Die derzeit geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich Höhe der Weißen Gasse Nr. 30, an der sich das Lichtraumprofil der Gasse am Weitesten öffnet. Hier beträgt die Straßenbreite ca. 8,80 m im Unterschied zum ursprünglichen Standort Georgsgasse mit ca. 8,40 m. Das Straßenniveau in der Weißen Gasse liegt zudem 60 cm unter dem Zufahrtsniveau der ursprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse gewährleistet wird.

Aus den vorgenannten Gründen wurde nach Würdigung der öffentlichen und privaten Belange die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Weißen Gasse präferiert. Bei dieser Lösung werden die funktionalen und technischen Rahmenbedingungen am besten erfüllt.

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran ändert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleichermaßen wie die derzeitigen Anwohner

Die Verkehrsberuhigung wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich“) nach wie vor gewährleistet. Damit ist Schrittgeschwindigkeit für alle Benutzer vorgeschrieben.

Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.

Der einfahrende Verkehr ist bevorrechtigt. Damit sind Warteschlangen im Straßenraum nicht zu erwarten.

Punkt 3: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit ihren 1.343,7 qm gemäß § 1 Abs. 7 ThürGarVO als Großgarage zu qualifizieren und nicht wie in der Begründung des B-Plans beschrieben als Mittelgarage, S. 20. Damit gilt gemäß § 2 Abs. 4, 5 ThürGarVO, dass sie mit getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie separatem Fußweg auszustatten ist. Diese zwingende Vorschrift ist bei der vorliegenden Planung nicht umgesetzt worden.

Hinzutritt, dass die Planung (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5) die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht. Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei Weitem überschritten.

Hierin sehe ich im Übrigen eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl. Zwar wird im B-Plan die Kapazität der Garage auf 41 Stellplätze beschränkt, die Erweiterung um 15 Stellplätze durch den seit 2015 geplanten und von den Bauherrenschaften vertraglich vereinbarten Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage aber außen vor gelassen.

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist fehlerhaft, wie im Folgenden dargestellt werden soll. Zum einen wird hinsichtlich der Lärmentwicklung Asphalt als Straßenbelag angenommen. Dies entspricht nicht den zukünftigen Gegebenheiten, da der Bau- und Verkehrsausschusses die Entwurfsplanung zur Oberflächengestaltung vom 20.06.2016 mittels Beschluss am 27.10.2016 (DS 1277/16) bereits bestätigt hat, welche Pflaster als Straßenbelag vorsieht. Dies entspricht auch der einheitlichen Gestaltung in der gesamten Altstadt. Da die Straßenoberfläche unmittelbar nach Abschluss der Wohngebäudeerrichtung final hergestellt werden soll, muss bei der Berechnung ebenso von Pflaster ausgegangen werden. Allgemein bekannt ist, dass dieses deutlich mehr Abrollgeräusche verursacht.

Weiterhin wird bei der Berechnung der Schalleistung des Garagentors von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, um Torgeräusche vor Austritt in den Straßenraum zu brechen. Im Gegensatz hierzu wird im B-Plan jedoch verlangt, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behebenden Widerspruch dar.

Schließlich ergibt sich die Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose auch aus der unberücksichtigten Stellplatzkapazität der Tiefgarage. Durchweg geht der Sachverständige von 41 geschaffenen Parkplätzen aus, obwohl ihm die Anschlussplanung gemäß dem Grundriss des Untergeschosses im Schallschutzgutachten (Anlage 5) mit ca. 440 qm und weiteren 15 Stellplätzen bekannt ist. Tatsächlich werden danach durch die Erweiterung der Tiefgarage zum Nachbargrundstück 56 Fahrzeuge zufahren. Die der Berechnung zugrunde gelegten Bewegungszahlen sind damit falsch.

Insgesamt ist das Gutachten zur prognostizierten Schallimmission als unbrauchbar zu betrachten. Eine neue Berechnung muss dementsprechend unter Berücksichtigung des Werk-

stoffs Pflaster, der Bündigkeit des Tors, den Wartezeiten für Ein- und Ausfahrt und der Stellplatzkapazität erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte weiterhin eingehalten werden, da das derzeitige Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung spricht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Hinweis bezüglich der Großgarage ist berechtigt. Die Tiefgarage wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wegen ihrer Grundfläche formalrechtlich als Großgarage eingestuft. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als „Wohnanliegergarage“ und der damit einhergehenden vergleichsweise geringen Nutzungsfrequenz wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Anforderungen, die denen einer Mittelgarage entsprechen, als genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

Folgende Abweichungen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt worden:

- eine natürliche Be- und Entlüftung,
- eine einspurige Zufahrt mit zusätzlichem Gehweg sowie
- Ampelschaltung (Vorrangschaltung für einfahrende Fahrzeuge).

Damit ist die Garage in Bezug auf die Umwelteinwirkungen mit einer Mittelgarage vergleichbar.

Die Ablufteinrichtungen befinden sich alle im Hof der neuen Bebauung und stellen somit keine Beeinträchtigung für den öffentlichen Straßenraum dar.

Der Einwand bezüglich der angenommenen Straßenoberfläche wird berücksichtigt. Der Schallimmissionsprognose lag der gegenwärtige (provisorische) IST-Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugrunde. Aus stadtgestalterischen Gründen ist zukünftig die Ausführung in einer Pflasterung geplant.

Die Schallimmissionsprognose wurde entsprechend mit folgendem Ergebnis ergänzt: Auf der Grundlage der Gutachterliche Stellungnahme LG 06/2016-1 für den B-Plan ALT640 unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Straßenbelages im Bereich der Straße kann davon ausgegangen werden, dass sich auch mit Realisierung des Austausches der Straßenoberbeläge im Bereich der Weißen Gasse keine Erhöhung der Beurteilungspegel für die Tiefgarageneinfahrt ergibt.

Die in der Tabelle 4 der Prognose LG 06/2016 dokumentierten Beurteilungspegel behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Es sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die rechnerische Erhöhung der Emissionen durch den Belag mit Pflaster von maximal $D_{\text{Stro}} = 3$ dB wird durch die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit von $v = 30$ km/h (Annahme in der Prognose) auf $v \leq 15$ km/h (bzw. Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich) mindestens kompensiert. Damit sind keine Erhöhungen der Emissionen der Pkw sowohl bei der An- und Abfahrt, als auch bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zu erwarten.

Einem Versatz des Tiefgaragentores ca. 30 cm hinter der Fassade / Bauflucht kann grundsätzlich entsprochen werden. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie wird von einer Bewegungshäufigkeit von durchschnittlich 7 PKW je Stunde am Tag und max. 4 PKW in der lautesten Nachtstunde ausgegangen. Die Wartezeiten der der einfahrenden Fahrzeuge wird zeitlich begrenzt ausfallen, da es für diese eine Vorrangschaltung geben wird. Zudem besteht die grundsätzliche Möglichkeit bei einem lichten Straßenraumprofil von über 8,5 Meter an einem Fahrzeug mit 2,5 Meter Breite langsam vorbeizufahren.

Ein künftiges Bauvorhaben einschließlich der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück wird durch die Aufstellung des VB-Plans selbst nicht planungsrechtlich legitimiert. Hierfür bedarf es eines eigenständigen Bauantrages bzw. eines gegebenenfalls gesonderten VB-Planes. Für den VB-Plan sind ausschließlich die Berechnungen und Bewertungen der planungsrechtlich zu sichernden 41 Stellplätze für das Bauvorhaben relevant.

Punkt 4: Verwirklichung Planungsziel

Vorrangiges Planungsziel war die Wiederherstellung der historischen Raumkante. Das Quartier ist geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Gebäudekanten und verschiedenen Traufhöhen. Bei der Blockrandbebauung wurde auf diese Planungsziele keine Rücksicht mehr genommen.

Die Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße über die Marbacher Gasse ist lediglich 2,5-geschossig ausgebildet. So gestaltete sich auch die frühere Bebauung auf dem nun neu zu bebauenden Gelände, sowohl entlang der Weißen Gasse als auch der Georgsgasse standen Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem (teilweise ausgebauten) Dach. Warum hier nunmehr eine 3,5-geschossige Wohnbebauung entstehen soll, entbehrt jeder Logik.

Auch das gründerzeitliche Haus der Weißen Gasse 31/32 ist als Vorbild für die Neubebauung eines mittelalterlichen Viertels nicht geeignet. Dem gegenüber sollte der Maßstab an der alten Bebauung angelegt werden. Direkt angrenzend an die Weiße Gasse 31/32 befand sich beispielsweise bis 1999 ein Fachwerkhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dach.

Des Weiteren entspricht die geplante Bauflucht mit extremer Aufweitung der Gasse nicht dem Charakter des Andreasviertels, welches von seiner Enge lebt. Gerade an dieser Stelle wird hiermit im verkehrsberuhigten Bereich eine überhöhte Geschwindigkeit sowie widerrechtliches Parken gefördert. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, die dem kleinteiligen Ortsbild eines mittelalterlichen Quartiers nicht gerecht wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Überbauung mehrerer Grundstücke oder größerer Flächen mit komplexen Vorhaben, hat es in der Vergangenheit in den verschiedenen Zeitepochen bereits an unterschiedlichen Stellen in der Altstadt gegeben. Neben großen historischen Gebäudekomplexen gibt es auch Beispiele aus der nahen Vergangenheit, die im Umfeld zu finden sind, wie die Bebauung des Moritzhofes, die Neubebauung entlang der Großen Ackerhofsgasse, der Webergasse, Augustinerstraße / Drachengasse usw.

Auch gibt es im direkten Umfeld Unterschiede hinsichtlich der Gebäudegrößen und -strukturen selbst, neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, findet man auch große Mehrfamilienhausbebauung mit drei hohen Geschossen und ausgebauten Steildächern mit ca. 14,50 m Trauf- und 20,00 m Firsthöhen.

Die Vielfältigkeit der Gebäude unterschiedlicher Stile, Nutzungen und Qualitäten nebeneinander stellen das Besondere und Erhaltenswerte dar.

Jeder der oben genannten Gebäudekomplexe ordnet sich in das Altstadtgefüge ein ohne seine Entstehungszeit und Funktion zu verleugnen und ohne eine Kleinteiligkeit, die funktional nicht begründbar ist. Ziel ist die Ablesbarkeit größerer zusammengehöriger Strukturen und

Einheiten durch ähnliche oder gleiche Gestaltungselemente, jedoch unter Berücksichtigung und Adaption der Maßstäblichkeit in der Umgebung.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

So ist planerisch intendiert, ein neues Wohnensemble zu errichten, bei dem zum einen Funktionalität und Formensprache des 21. Jahrhunderts ablesbar sind und zum anderen (städte-)bauliche Muster, Strukturen und Gestaltungselemente aufgegriffen, modifiziert und in das Bauvorhaben integriert werden.

Es ist gerade nicht die Absicht ein Neubauvorhaben zu errichten, das die Vorgängerbebauung kopiert bzw. rekonstruiert und sich an der ursprünglichen Bauflucht der Weißen Gasse orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Die Neubebauung in der Weißen Gasse passt sich mit einer tiefer gesetzten Traufe ohne Drempe an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

Punkt 5: Dimensionierung der Bebauung

Im Übrigen ist die geplante Bebauung zu massiv und hat erdrückende Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende deutlich flachere Bebauung.

Die Geschossflächenzahl von 1,8 bezogen auf das Plangebiet scheint überdimensioniert und nicht mit der sonstigen Bebauung vergleichbar. Auch die fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (93 % der Grundfläche mit Keller und TG) kann nicht nachvollzogen werden, da Grund und Boden mit Bedacht zu behandeln sind.

Auch Kleinteiligkeit ist in dem Entwurf nicht zu finden, was durch die starre Wohnblockbebauung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Altstadtbildes führt.

Die hohe Bebauung bedeutet auch eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse für die Nachbarn in der Weißen Gasse. Einige von ihnen müssen mit der vollständigen Verschattung ihrer ostwärts ausgerichteten Fenster rechnen. Natürlich bedingt dies einen nachteilig betroffenen Wohnwert.

Fraglich ist hinsichtlich der Gebäudehöhe, ob die Aufweitung der Weißen Gasse nur zur Rechtfertigung der 3,5-geschossigen Bebauung erfolgte. Wie beschrieben sind 3,5-Geschosser für die Weiße Gasse nämlich nicht typisch, schon gar nicht im Hinblick auf die historische Bebauung und die gegenüberliegenden Häuser der Weißen Gasse 11-17 (meines eingeschlossen) sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5geschossig. Meines Wissens wurde insbesondere den Bauherren der Weiße Gasse 11-14 eine höhere Bebauung untersagt. Zusammenfassend muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden, darunter zähle ich auch im Hinblick auf die Planungsziele die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (möglicherweise auch Archivbilder). Das Ensemble kleinteiliger Bebauung muss auch in Zukunft geschützt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 4 wird verwiesen.

Die innerstädtische Bebauung, mithin Schließung von Baulücken, ist ein gesetzlich vorgeschriebener Grundsatz des Städtebaurechts und politisches Ziel in der Stadt Erfurt, um zusätzlichen Wohnraum für die Bewohner der wachsenden Stadt zu schaffen, der weiteren Zersiedelung der Stadt und der Versiegelung von Grund und Boden Einhalt zu gebieten und um die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser auszunutzen.

Die geplante Blockrandbebauung stellt den Übergang aus der Weißen Gasse bis zur Georgsgasse wieder her und orientiert sich dabei an Bestandsbebauung in der Georgsgasse und an der Nachbarbebauung Weiße Gasse 31. Insofern ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründet und vertretbar.

Um die zweigeschossige Wohnbebauung in der Weißen Gasse so gering wie möglich zu verschatten, wurde der Straßenraum erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne Drempel geplant. Die Besonnung wird somit vor allem in den frühen Vormittagsstunden eingeschränkt, jedoch stellt das neue Bauvorhaben ab der Mittagszeit keine wesentliche Beeinträchtigung mehr dar. Schließlich werden ab dem Nachmittag die Hausgärten und Hoffassaden der Bestandswohngebäude in der Weißen Gasse zunehmend besonnt.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Belichtungssituation nach DIN 5034 ist in Anlage 5 der Begründung dargestellt. Danach kann der Tageslichtnachweis gemäß DIN 5034-4 für die geprüften Referenzpunkte weder an der Bestandsbebauung noch an der Neubebauung mit positivem Ergebnis geführt werden.

Es ergibt sich jedoch gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung. Im Gegenteil: durch die Aufweitung des Straßenraumes und die von der derzeitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Bauflucht wird eine Verbesserung der Situation gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung erzielt.

Die nachgewiesene Belichtungssituation stellt eine oft in innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen Altstadt sind typisch, so dass in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens eine Einhaltung der DIN-Kriterien häufig in Teilen nicht gegeben ist.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungssituation als mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse damit nicht gefährdet sind. Insbesondere für die Einfamilienhäuser in der Weißen Gasse kann die unzureichende Belichtung einzelner Aufenthaltsräume zur Straßenseite über die Belichtung der Aufenthaltsräume von der Hofseite und über die Außenwohnbereiche kompensiert werden.

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter sondern bietet lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess. Damit gibt es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen.

Der hohe Grad an Bodenversiegelung resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatzbedarf. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau

und zur Begründung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nach § 17 Abs. 1 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich mit nachfolgender Begründung gegeben.

1. Städtebauliche Gründe erfordern die Überschreitung:
 - Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich die städtebaulich prägenden Baustrukturen zu sichern und die Sanierungsziele zu konkretisieren.
 - Es soll an die Baustruktur und an die charakteristisch höhere bauliche Dichte der Altstadt, insbesondere des unmittelbaren Umfeldes angeknüpft werden.
 - Das Potential einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Erschließung soll durch Nutzungskonzentration im Innenstadtbereich ausgeschöpft werden.
2. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:
 - Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen gewahrt.
 - Ein gewisser ausgleichender Umstand für die hohe Nutzungsintensität und Baudichte ist durch die flächenmäßige und räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Anbauten und Nebenanlagen sowie die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu sehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:
 - Bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.

Punkt 6: Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die ich nicht mit den ortstypischen Merkmalen zusammenbringen kann und welche meines Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen. So soll der Sockel des Gebäudes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium, Falt-schiebeläden, rückwärtige Fensterbänke sowie Hof- und Garagentore in Blech bzw. Lochblech auszubilden entspricht nicht dem Charakter des Viertels. Vorzuziehen ist stattdessen die Verwendung von Holz.

Auch kann die für das Andreasviertel typische und gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung nicht allein durch Farbabsetzungen erreicht werden, vielmehr sind hierfür einzeln stehende Häuser mit verschiedenen Gebäudehöhen, verspringenden Raumkanten, unterschiedliche Dach- und Gaubengestaltungen und ggf. durch ein Verspringen in Geschosshöhen erforderlich.

Durch die Hotbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Schaffung der Baumöglichkeit weitere Baulücken mit einer Flachdachbebauung entstehen. Diese

können sodann nicht mehr allein unter Berufung auf die Altstadtsatzung und bestehende Bebauung vermieden werden.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind nicht charakterisierend für das Andreasviertel. Zwar legten die Architekten im Rahmen des Wettbewerbs drei Bilder der einzig vorhandenen giebelständigen Gebäude im Andreasviertel vor, diese haben ein Alleinstellungsmerkmal und stellen wohl eher nur Ausnahmen von der üblichen Bebauung dar. Hier soll vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Die geplanten Photovoltaik- und Solaranlagen sind trotz der Energiewende zu erneuerbaren Energien in einem mittelalterlichen Viertel undenkbar.

Schließlich sind auch die Grünflächen im Hofbereich stark unterdimensioniert. Die Neuanpflanzung lediglich zweier Bäume kann der großflächigen Versiegelung der Bodens nicht Rechnung tragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich Gebäude, die Klinker als Fassadenmaterial verwendet haben, so dass die Verwendung dieses Materials nicht als ortstypisch bezeichnet werden kann.

Die Festsetzung, am Bauvorhaben straßenseitig Faltläden aus Metall als Sonnenschutz zuzulassen, beruht auf einem Konsens zwischen den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des Bauherrn und den gestalterischen Anforderungen der Planungs- und Bauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung eines Sonnen-/ Sichtschutzes im Andreasviertel. Faltläden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzläden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

Bei der Materialauswahl für die Eingangstüren sind - wie bei den Fensterläden - seitens des Vorhabenträgers, Aspekte der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend, mithin Langlebigkeit, Senkung des Instandhaltungsaufwands u.a. Eingangstüren aus Aluminium, die alternativ in Holz ausgeführt werden könnten, sind durch eine entsprechende Farbbeschichtung optisch nicht voneinander zu unterscheiden.

Der architektonisch-gestalterische Ansatz besteht darin, sämtlich Fensterläden, Eingangstüren und die beiden Toranlagen (Tiefgarage, Feuerwehrezugang) aus robustem und langlebigem Material herzustellen und diese im Farbkanon einheitlich und korrespondierend zur Fassadengestaltung auszubilden.

Stadtgestalterische Belange, die bei Neubauten eine zwingende Ausbildung in Holz erfordern würden, werden nicht gesehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den steilen Satteldächern der Straßengebäude aus gestalterischen Gründen generell nicht zulässig.

Es sind ausschließlich Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung vorgesehen, jedoch keine Photovoltaikanlagen. Diese Kollektoren werden nur auf den Flachdächern der Hofgebäude installiert. Der Aufstellwinkel wird sich, je nach Ausrichtung, zwischen 20-45° bewegen.

Das Oberflächenmaterial der Kollektoren ist matt und nicht glänzend, somit ist nicht mit Blendungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. In den angrenzenden Bereichen des Andreasviertels gibt es im Bestand sehr viele kleine fast vollständig überbaute Grundstücke. Das Vorhaben hat rechnerisch eine GRZ von 0,53 (nur Gebäude). Der hohe Grad an Bodenversiegelung (GRZ 0,93) resultiert insbesondere aus dem bauordnungsrechtlich geforderten Stellplatznachweis, hier in einer Tiefgarage um die Störung des Wohnumfeldes möglichst gering zu halten und dem Erhalt des romanischen Kellers. Allerdings wurden vielfältige Maßnahmen zum Bodenaufbau und zur Begrünung der Tiefgaragendecke im VB-Plan zum Zwecke der Kompensation textlich festgesetzt.

Punkt 7: Nutzungskonzept

Ursprüngliche Wettbewerbsidee war es, sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum

zu schaffen. Eine Umsetzung dieses Ziels kann aufgrund der Kostenerhöhung um rund 1 Million Euro angeblich nicht mehr erfolgen. Mir stellt sich daher die Frage, ob der Wettbewerbsentwurf in dieser Fassung überhaupt noch Bestand haben kann. Spätestens jetzt ist das Bauvorhaben zu

einem ein Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeeinheit in meiner unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist völlig fehlplatziert. In diesem Bereich ist kaum Laufkundschaft zu erwarten, und auch die Gewerbeeinheiten „mit Schaufenster“ in den umliegenden Gassen sind von Leerstand bzw. ständigem Wechsel betroffen. Des Weiteren muss an dieser Stelle eine Festlegung zur erlaubten Gewerbeart erfolgen, um in einem reinen Wohngebiet eine Gastronomie, ganz und gar ein „Späti“ auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bebauung des Plangebiets entspricht in seiner Dichte und Höhe wie in der Begründung der vorangegangenen Punkte bereits dargestellt durchaus der altstadttypischen Bebauung des Umfeldes. Auf die Ausführung der Begründung zum Punkt 5 wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Gebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Danach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Allerdings soll die geplante Gewerbeeinheit lediglich über 56 m² Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

Punkt 8: Brandschutz

Zweifel habe ich bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was mir nicht ausreichend erscheint.

Außerdem ist die bestehende Hinterhausbebauung zu berücksichtigen, da eine Vielzahl der Häuser straßenseitig sodann nicht mehr erreicht werden kann. Dies sollte im Rahmen der Vermeidung eines Brandüberschlags eingehende Untersuchung erfahren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Brandschutzkonzept, welches dem Vorhaben zu Grunde liegt, wurde durch ein renommiertes örtliches Fachplanungsbüro erstellt und mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht vorabgestimmt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das (endgültige) Brandschutzkonzept durch die Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Punkt 9:

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse der Bebauung und Gassenstruktur mit einer adäquaten Zufahrt über die Georgsgasse) hinweisen, auf welche im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Rücksicht zu nehmen ist. Ebenso verhält es sich mit den nachbarschaftlichen Interessen. Meine Einwendungen messen sich an diesen Vorgaben und sind daher bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Es wird insgesamt erwartet, dass die Kleinteiligkeit der Bebauung der Erfurter Altstadt sichergestellt wird und die geplante Tiefgarage den verkehrsberuhigten Bereich der Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf die Ausführung der Begründung zu den Punkten 1-9 wird verwiesen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit 39 Wohneinheiten und lediglich einer flächenmäßig untergeordneten Gewerbeeinheit an der Ecke Weiße Gasse / Georgsgasse.

Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden, die der Abdeckung des eigenen Bedarfes an notwendigen Stellplätzen dient.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die geplante Tiefgarage ist nicht überdimensioniert und verletzt nicht das Gebot der Rücksichtnahme. (siehe Aussagen der Schallimmissionsprognose)

Es ist mit einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs durch die neuen und zusätzlichen Einwohner des Wohnensembles zu rechnen. Diese ist jedoch planerisch intendiert und das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung (Vorrang der Maßnahmen der Innenentwicklung, Schaffung von neuem Wohnraumes u.a.).

Die zu erwartenden Ein- und Ausfahrten sind in der Schallimmissionsprognose ermittelt und schalltechnisch bewertet worden. Somit bleibt festzustellen:

- Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um eine hocherschlossene innerstädtische Brachfläche mit deren Neubebauung jederzeit zu rechnen war.

- Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des brachliegenden Baugrundstückes als privater Parkplatz kann eine verkehrliche Vorbelastung der Weißen Gasse durch ehem. Nutzer des Parkplatzes zu Grunde gelegt werden.
- Die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben, hier Quell-Ziel-Verkehr, beträgt laut Bayerischer Parkplatzlärmstudie im Durchschnitt sieben Zu- und Abfahrten pro Stunde am Tage und maximal vier Zu- und Abfahrten in der am stärksten frequentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das **zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen** somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zufahrten nachts) auf den östlichen Abschnitt der Weißen Gasse und der Wegfahrverkehr mit 3 bis 4 Abfahrten (max. 2 Abfahrten nachts) auf dem westlichen Abschnitt der Weißen Gasse.
- Im Bereich der TG- Zufahrt werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV eingehalten.
- Durch die kleinräumige Verlagerung der TG-Zufahrt in die Georgsgasse, die aus technischen und funktionalen Gründen jedoch nicht realisiert werden kann, würde sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen - vorhabenbedingter Quell- und Zielverkehr – **nicht** verändern. Es wird lediglich das Maß der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Betroffenheit innerhalb der unmittelbaren Anlieger der Weißen Gasse und Georgsgasse „verschoben“. In der Weißen Gasse ist dennoch mit einem hohen Anteil Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	10.09.2015	

Punkt 1

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, wo sich die Standplätze für die Mülltonnen des Gebäudekomplexes befinden und was an den Abholtagen mit den Tonnen gemacht wird. Als Tiefbau- und Verkehrsamt weisen wir auf die engen Straßenräume in diesem Bereich hin. Im weiteren Verfahren ist zu überlegen, wie die Müllentsorgung erfolgen soll (Bereitstellung der Behälter auf einem Übernahmeplatz im öffentlichen Raum oder im Gebäudekomplex).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Standplätze für Abfallbehälter werden in der Tiefgarage eingeordnet. Eine direkte Abholung vom Baugrundstück / Standplatz ist aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung sowie des langen Weges zwischen öffentlichem Straßenraum und Standplatz nicht gegeben. Die Behälter werden deshalb gemäß § 10 Abs. 5 AbfWSt im Gehwegbereich der angrenzenden Straßen bereitgestellt. Mit dem Vorhaben ist eine Aufweitung des Straßenraumes der Weißen Gasse und Georgsgasse verbunden, so dass ausreichend Platz für das Aufstellen der Abfallbehälter am Entsorgungstag vorhanden ist

Der ordnungsgemäßen und altstadtüblichen Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	11.09.2015 12.07.2017	

Punkt 1: Untere Immissionsschutzbehörde

Festsetzung Nr. 7.5 Die Lüftungsschächte 1-4 der Tiefgarage müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Gebäudeaußenwand des nächstgelegenen Wohnhauses einhalten. Die Fläche je Lüftungsschacht darf 1 m² nicht überschreiten.

Hinweis: Die Nummerierung der o.g. Lüftungsschächte sollte aus der Anlage 5 des Schallgutachtens in den Lageplan "Ansichten und Leitdetails" übernommen werden

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Abstand von 5,00 m ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.5 verbindlich festgesetzt. Eine zeichnerische Festsetzung der Lüftungsschächte 1-4 ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht enthalten, so dass hier keine Nummerierung erfolgen kann.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Nummerierung der Lüftungsschächte ergänzt.

Die Öffnungsfläche bzw. der Lüftungsquerschnitt der geplanten Lüftungsschächte beträgt 0,75 m². Eine Konkretisierung der Festsetzung bezüglich der Öffnungsfläche in der textlichen Festsetzung auf maximal 1m² ist möglich und wird entsprechend ergänzt. Der Vorhabenträger hat dieser Konkretisierung zugestimmt.

Punkt 2: Untere Immissionsschutzbehörde

Festsetzung Nr. 7.6: Die Lüftungsöffnungen der Tiefgaragenrampe ist gemäß Ansicht Nordost Hofhaus 1a" (vgl. Lageplan "Ansichten und Leitdetails") anzuordnen und durch Lochbleche mit einem Öffnungsanteil von maximal 70 % zu schließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Diese Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Punkt 3: Untere Naturschutzbehörde

Die erforderliche Schaffung eines Ersatzquartiers für Fledermäuse ist mit dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben durchzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Durchführungsvertrag werden entsprechende vertragliche Regelungen übernommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	04.08.2015 15.06.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	09.09.2015 28.06.2017	

Punkt 1

1. *Der Grundschutz von 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden ist im Umfeld des Gebietes gewährleistet.*
2. *In Abhängigkeit der Bebauung kann die Errichtung neuer Löschwasserentnahmestellen notwendig werden.*
3. *Für den Bereich des Bebauungsplangebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.*
4. *Die für die Gebäude notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten brandschutztechnischen Maßnahmen und Vorkehrungen festzulegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	11.09.2015 17.07.2017	

Untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Im zeichnerischen Planteil ist die Einmaßung der Baufelder zur besseren Nachvollziehbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche, des Wechsels zwischen Baulinie und Baugrenze im BF 1 sowie der Geschossigkeit zu vervollständigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Vermaßung des Bauteils BF1 wurde redaktionell ergänzt.

Punkt 2

Hofansicht Ost Weiße Gasse:

Der Dacheinschnitt widerspricht der Ortsgestaltungssatzung.-

Der Balkon im Bereich des Zwerchgiebels (3.OG) weicht von der homogenen Fassadengestaltung in dieser Geschossebene ab. Wir empfehlen ein französisches Fenster.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verdrängen entsprechende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung. Mit der Festsetzung des Dacheinschnitts sowie des Balkons im Zwerchgiebel (Hofansicht Weiße Gasse Ost) erfolgt eine gewollte einzelfallbezogene Änderung der Rechtslage der Ortsgestaltungssatzung ohne Präcedenzwirkung. Sowohl der Dacheinschnitt als auch der Balkon sind der einzige Freisitz der jeweiligen Wohnung und werden im Sinne der Wohnqualität als erforderlich erachtet. Ein französisches Fenster würde dem Ziel, jeder Wohnung einen Freisitz zu ermöglichen, nicht gerecht werden. Die gestalterischen Auswirkungen sind auf der Hofseite städtebaulich vertretbar.

Punkt 3

Ergänzend zu Punkt 0 sollte im textlichen Planteil die Anzahl der WE und Gewerbeeinheiten (siehe Vorhabenbeschreibung) aufgenommen werden. Punkt 11.1 zum Stellplatzschlüssel könnte dann entfallen. Sind nach Vollzug der Planung gegebenenfalls Nutzungsänderungen oder Veränderungen in der WE-Anzahl geplant, sind diese im Bauverfahren besser zu regeln. Dann gilt nur die Festsetzung der maximal 41 TG-Stellplätze (Punkt 7.1)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Anzahl WE und GE wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt, auf den sich die Festsetzung 0 bezieht. Änderungen im Vollzug der Planung sind damit besser und schneller regelbar.

Der Stellplatzschlüssel soll in Anbetracht der guten ÖPNV-Anbindung und mit dem Ziel der Minderung der Quartiersbelastung durch den ruhenden Verkehr (Lärm, Flächenverbrauch) abweichend vom § 49 ThürBO i.V.m. der Anlage zu Nr. 49.1.7 der Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO, aber bindend mit 1,0 Stpl/WE festgesetzt werden. Die Festsetzung Nr. 11.1. kann deshalb nicht entfallen. Die mit den Festsetzungen Nr. 11.1. (1 Stpl/WE) und 7.1 (insgesamt max. 41 Stellplätze) verbundener indirekter Beschränkung der maximalen WE-Zahl ist planungsrechtlich gewollt.

Punkt 4

Punkt 9.8 ist zu ergänzen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Gestaltung (Farbfamilie und Farb-abstufungen) mit der Abteilung Bauaufsicht sowie der unteren Denkmalbehörde abzu-stimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Abstimmungspflicht wird im Durchführungsvertrag geregelt. Einer Festsetzung im Punkt 9.8 bedarf es dazu nicht. Der Satz wird aus rechtssystematischen Gründen gestrichen.

Punkt 5

Weitere Hinweise:

Das Brandschutzkonzept und eventuelle Abweichungen von den Brandschutzanforderungen sind nicht mit der Abteilung Bauaufsicht abgestimmt worden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Brandschutzkonzept ist mittlerweile mit der Bauaufsicht abgestimmt und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geprüft. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen einer Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen im Vollzug der Satzung nicht entgegen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 1

Das Kulturdenkmal romanischer Keller ist in seiner Lage und seiner Substanz langfristig zu erhalten. Nach § 12 ThürDSchG haben die Denkmalschutzbehörden diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind, um Kulturdenkmale zu erhalten und zu bewahren sowie Gefahren von ihnen abzuwenden.

Die untere Denkmalschutzbehörde bittet um nachrichtliche Übernahme in die Unterlagen des Bebauungsplanes:

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Kulturdenkmal romanischer Keller wurde nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale und Denkmalensembles (siehe ThürDSchG §2(1) u. (2), 1. u.7.) betroffen:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" und innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes.

Im Planungsgebiet befindet sich das Einzelkulturdenkmal romanischer Keller.

Nach ThürDSchG § 13 ist für alle baulichen Maßnahmen, die eine bauliche Veränderung und Maßnahmen zum Erhalt eines Kulturdenkmals beinhalten, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Begründung wurde diesbezüglich angepasst.

Punkt 3

Romanischer Keller

Auf die Bestandssicherung des historisch bedeutenden romanischer Kellers und die Gewährleistung seiner langfristigen Erhaltung nach § 2, 7 ThürDSchG wird hier gesondert hingewiesen

Im romanischen Keller ist ein solcher Baum vorzusehen, dessen Wurzelwerk nicht unter die Bestandsmauern wachsen kann. Dies ist bei Beschreibung unter "romanischer Keller" und bei "Vegetationsflächen" zu berücksichtigen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Beschreibung in der Begründung wurde entsprechend angepasst.

Punkt 4

Fassaden/Dachgestaltung

- *Bei der Gestaltung der Fassaden bildet die Adaption des Einzelhauscharakters aus der Umgebung mit Variieren von Traufhöhen, Varianten der Dachgestalt und Versprüngen/Knicken eine Gestaltungsgrundlage.*
- *Um bei den Fassaden mit ihren durchgehenden Geschossen und Fensterreihungen mit Fenstern gleichen Aussehens o.g. Gestaltungsidee zu entsprechen, wird empfohlen, auch hier eine Auswahl von Gestaltungsvarianten an den Einzelfassaden vorzusehen wie z.B. bei der Fenstereinfassung, der Brüstungsgestaltung, der Sockelausbildung (z.B. Versatz), bei den Markisen und Schiebeläden, den Putzoberflächen und der Traufausbildung.*
- *Eine straßenseitig sichtbare Erhöhung der Kubaturen ist nicht möglich, da diese bereits maximal ausgenutzt sind. (Begründung, S.15, 3.Absatz)*
- *Solaranlagen sind auf den Flachdächern der Innenhofbebauung möglich.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Adaption des Einzelhauscharakters wird durch die Farbgebung sowie die Dachgestalt verdeutlicht. Diese Merkmale sind verbindlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Einer weiteren gestalterischen Differenzierung und Unterstützung des Einzelhauscharakters durch unterschiedliche Putzstrukturen, Fenstereinfassung und Anordnung von Sonnenschutzelementen stehen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Fassadengestaltung ist im Rahmen des Vollzugs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Passus wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die geplante Neubebauung soll sich in der Ausformung der Baukörper und der Gestaltung der Details der vorhandenen kleinteiligen, gestalterisch sehr unterschiedlich geprägten Bebauung sowie der Umgebung einpassen, ohne diese zu imitieren.

Aufgabe der Planung ist es, den Stadtraum mit einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Weißen Gasse und Georgsgasse wieder angemessen herzustellen und eine zeitgemäße barriere- und familienfreundliche Wohnbebauung zu entwickeln.

Dabei ist die Prägung des Quartiers durch kleinteilige, individuelle Baustrukturen entlang der Baufluchten zu berücksichtigen und mit einer zeitgemäßen aber zurückhaltenden, dem Standort angemessenen Formensprache unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Wohnungsbaus fortzuentwickeln. Die Architekturqualität muss das Umfeld angemessen beachten.

Zur baukörperlichen Ausbildung wurde eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Umfeld vorhandenen altstadttypischen Kubaturen und Gestaltungsmustern erwartet. Für die höhere Qualität der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Belichtung der vorhandenen und der neuen Bebauung springen die Baufluchten der neuen Bebauung gegenüber der früheren meist mittelalterlich geprägten Bebauung zurück.

Die geplante straßenbegleitende Wohnbebauung wird durch unterschiedliche Gestaltungselemente in optisch wahrnehmbare Einzelhäuser aufgeteilt werden. Dabei wird die Fassade durch sich verändernde Gebäudefluchten sowie durch unterschiedliche Sockel- und Traufhöhen gegliedert. Die in der Höhe variierenden Sockelbereiche werden in Klinkerriemchen ausgeführt.

Es ist ferner vorgesehen, die Fassaden durch Farbgebung und durch Putzstrukturen- z.B. Beisenstrich oder eine leichte Rillenstruktur - zu differenzieren. Zudem ist eine optische Rahmung der Fenster in Form von Fensterfaschen geplant. Eine entsprechende Bemusterung der Fassaden erfolgt im Zuge der Bauausführung und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die geplanten stehenden Fensterformate entsprechen den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt. Es sind drei unterschiedliche Fenstertypen mit unterschiedlichen Fensterbreiten und Fensterteilungen geplant, wodurch ein dezenter Fassadenrhythmus angestrebt wird.

Punkt 5

Öffentliche und private Freiraumgestaltung/-nutzung

Die straßenseitige Aufweitung zwischen Georgsgasse und Weißer Gasse zu einer platzartigen Situation ist so zu gestalten, dass ein Qualitätsgewinn entsteht und eine Parkierung ausgeschlossen bleibt. Eine Gestaltungslösung mit Baum ist vorstellbar.

Eine eingeschränkte Zugänglichkeit zum romanischen Keller für die Öffentlichkeit ist zu gewährleisten

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Gestaltung der straßenseitigen Aufweitung zwischen Georgsgasse und Weißer Gasse zu einer platzartigen Situation liegt nicht in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Der bereits begonnene Straßenausbau Weiße Gasse/ Georgsgasse erfolgt in planerischer und zeitlicher Koordination mit dem Wohnungsbauvorhaben durch die Stadt Erfurt.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit des romanischen Kellers für die Öffentlichkeit wird eine entsprechende Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 6

Im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, bitten wir um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus ' unter "Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

"Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnis-

inhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs.3, 14 Abs.1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so/ dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gel-ten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen."

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Passus wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.