

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Andreas Neitzel Weiße Gasse 31 99084 Erfurt	
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 einherge-*

*hende 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 Straßbreite 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 verkehrsberuhigten 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 zulasten 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 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 Schadstoffausstoß (CO<sub>x</sub>, NO<sub>x</sub>) 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 Besonnung der Wohnräume sowie der besseren Belüftung des Quartiers insbesondere die Opti-

mierung 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 Siedlungsgebietes 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 Besonnung der Wohnräume sowie der besseren Belüftung des Quartiers 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 Georgasse 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 hervor-*

*ragende 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 dem Punkten "Energiekonzept, Energieerzeugung, Schallschutz" sowie "Sonnenschutz/Verdunklungseinrichtungen" Schiebfaltläden aus Blech- / Lochblechverkleidungen vorgesehen. Dieses Baumaterial ist wesensfremd für die Fassadengestaltung 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 Falträden 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. Falträden aus Metall werden in gleicher Weise wie Holzträden farblich behandelt und sind deshalb optisch nicht zu unterscheiden.

#### Punkt 9

*In Ergänzung zu Punkt 8 sind auch die vorgesehenen Eingangstüren dem Siedlungsviertel wesensfremd. 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 mögli-*

*che 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 Besonnung der Wohnungen sowie der Belüftung des Quartiers 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 Straßenausbaus 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 Informationsveranstaltung 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 in diesem 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 ausbaubetragsrechtlichen 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.

Weißer 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 vorder 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 in direktem 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 1343,70m<sup>2</sup> aufgeführt. Diese Garagengröße 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.

Andreas Neitzel  
Weiße Gasse 31  
99084 Erfurt

18. Juli 2017

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
19. JULI 2017 1316						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2	0 1 X	1 2 3	1 2	

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

**Stellungnahme zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Analyse der umfangreichen Beschreibung zum Bebauungsplan ALT640 gemäß Stadtratsbeschluss 2661/16 vom 11.05.2016 stieß ich auf Unklarheiten, fehlerhafte Angaben und nicht begründete Darstellungen.

**Dem vorgeschlagenen Bebauungsplan muss ich in der vorgeschlagenen Form**

**-in Bezug auf die Festlegung des beplanten Gebietes**

**-in Bezug auf die Gestaltung innerhalb des Sanierungsgebietes Andreasviertel**

**-und in Bezug auf die Verkehrsplanung**

**widersprechen.**

Ich möchte zu Beginn klarstellen, dass ich eine erneute Bebauung des Bereiches Georgsgasse / Weiße Gasse ausdrücklich unterstütze. Im gleicher Art und Weise halte ich die Pflege und Weiterführung unseres historischen Erbes in der Erfurter Altstadt für dringend geboten. Als Anwohner der Weißen Gasse seit 1998 und direkter Anlieger zum Bauvorhaben bitte ich um Berücksichtigung, Klarstellung und Beantwortung der nachfolgend aufgeführten Aspekte und Fragen.

**Anfrage 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 – LG 06 / 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.

#### Anfrage 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?

#### Anfrage 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 verkehrsberuhigten 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 unsolidarische Belastung dieser Anwohner dar.

Warum wurde diese Verlagerung zulasten der Anwohner der Weißen Gasse vorgeschlagen?

#### Anfrage 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?

#### Anfrage 5

Der Bebauungsplan ALT640 sieht eine signifikante Veränderung der Gassenstruktur der Weißen Gasse vor. Bekannter Weise 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 Siedlungsbereiches ersatzlos aufgegeben werden?

#### Anfrage 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 Georgasse von der Einmündung Michaelisstraße bis zur Weißen Gasse und die Marbacher Gasse von Haus Nr. 13 bis zur Einmündung Michaelisstraße grundhaft neu gestaltet."

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 7.1.3 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.

#### 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?

#### 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 dem Punkten "Energiekonzept, Energieerzeugung, Schallschutz" sowie "Sonnenschutz-/Verdunklungseinrichtungen" Schiebfaltläden aus Blech- / Lochblechverkleidungen vorgesehen. Dieses Baumaterial ist wesensfremd für die Fassadengestaltung des Andreasviertels!

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

#### Punkt 9

In Ergänzung zu Punkt 8 sind auch die vorgesehenen Eingangstüren dem Siedlungsviertel wesensfremd. 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.

#### 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?

#### 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?

#### 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?

#### 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 Informationsveranstaltung am 14. Juli 2017 getroffenen Aussage, dass gehobene ausgestattete, hochpreisige Eigentumswohnungen anstelle von preiswerten Mietwohnungen entstehen sollen?

#### 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 in diesem wesentlichen Punkt so allgemein und "verwaschen" formuliert?

#### 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?

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?

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?

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 1343,70m<sup>2</sup> aufgeführt. Diese Garagengröße 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?

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.

Ich bin sehr froh, dass über die öffentliche Beteiligung der Bürger der Stadt Erfurt die Möglichkeit eines Interessenausgleichs vor der Umsetzung des Bauvorhabens besteht.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Neitzel

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Claudia Krueger Marbacher Gasse 24a 99084 Erfurt	
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 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.

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 Be-

deutung 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 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

### **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 Parkplatzlärstudie 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 Drepel 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 erheblich aufgeweitet und die gegenüberliegende neue Wohnbebauung überwiegend ohne DrempeI 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 Bestandswohngeläude in der Weißen Gasse zunehmend besontt.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Wintre vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

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

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, Besonnung 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*

*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 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 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 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 m<sup>2</sup> 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.

Claudia Krueger  
Marbacher Gasse 24a  
99084 Erfurt

02

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1360						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2	0 1 X	1 2 3	1 2	

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, 20. Juli 2017

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme hiermit Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchte folgende Punkte zu Bedenken geben.

#### 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 höherrangiger Straße erfolgen

#### 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, DS 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)

### 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 (DS 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

### 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

#### 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)

#### 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

#### 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

#### 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)

#### 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

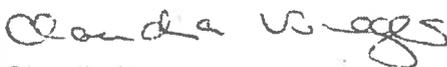
#### Zusammenfassung:

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.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Krueger

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Thomas Krueger Marbacher Gasse 24a 99084 Erfurt	
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 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, 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 ro-

manischen Keller. Nachdem der Romanische Keller aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umpflanzung 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

### **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 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 Drepel 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 Punk 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 besont.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Wintre vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

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

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, Besonnung 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*

*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 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 m<sup>2</sup> 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 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: 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.

Thomas Krueger  
Marbacher Gasse 24a  
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung					WV
21. JULI 2017 1361					Termin
					VzU
					Z.d.A.
00	01	02	03	04	05
S	1 2	1 2	0 1	1 2 3	1 2

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, 20. Juli 2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme hiermit Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchte folgende Punkte zu Bedenken geben.

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 höherrangiger Straße erfolgen

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, DS 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)

### 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 (DS 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

### 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

#### 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)

#### 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

#### 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

#### 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)

#### 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:

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.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Krueger

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Kathrin Donath Weiße Gasse 31 99084 Erfurt	
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 Hin-

sicht 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.

### 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 Staubbelaugung 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 getrennten 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  $D_{\text{Stro}} = 3$  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) min-

destens 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 üNNH aufweist und die Attikahöhe der umlaufenden Brüstung 202,95 üNNH beträgt.*

*Die Attikahöhe des Grundstückes Weiße Gasse 31 beträgt 4,10 üNNH 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.

04

Kathrin Donath  
Weiße Gasse 31  
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1353						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2	<del>1</del> 2	0 1	<del>1</del> 2 3	1 2	

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstr. 34  
99096 Erfurt

Erfurt, 17.07.2017

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“ - Billigung Entwurf und öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Sichtung der umfangreichen Beschreibung zum Bebauungsplan ALT640 gemäß Stadtratsbeschluss 2661/16 vom 11.05.2016 ergeben sich Unklarheiten, fehlerhafte Angaben und nicht begründete Aussagen.

Dem Bebauungsplan ist in der vorgeschlagenen Form in folgenden Punkten zu widersprechen:

- in Bezug auf die Festlegung des zu beplanten Gebietes
- in Bezug auf die Verkehrsplanung, Einfahrt Tiefgarage
- in Bezug auf die Gestaltung innerhalb des Sanierungsgebietes Andreasviertel
- in Bezug auf die Dimensionierung der Bebauung und des Nutzungskonzepts
- in Bezug auf die Bebauung insbesondere im Innenhofbereich

Grundsätzlich begrüße ich eine Neubebauung des Bereiches Georgsgasse/Weiße Gasse. Allerdings erachte ich als erforderlich, dass die Pflege und Weiterführung unseres historischen Erbes in der Erfurter Altstadt insbesondere dem Andreasviertel für dringend geboten anzusehen ist.

Als gebürtige Erfurterin und seit 2000 wohnhaft und selbst Miteigentümerin in der Weißen Gasse 31 bitte ich Sie die folgenden Punkte zu überdenken und die Bauplanung entsprechend anzupassen.

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 schaffen städtebaulichen Missstand bzgl. der Erschließung.

## 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, DS 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)

## 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 getrennten Fahrbahnen für Ein- und Ausfahrt sowie einem separatem Fußweg auszustatten.

Das Schallschutzgutachten mit Tiefgaragenzufahrt in der Weißen Gasse ist in soweit 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.

#### 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-Geschosser), 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.

#### 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 üNHN aufweist und die Attikahöhe der umlaufenden Brüstung 202,95 üNHN beträgt.

Die Attikahöhe des Grundstückes Weiße Gasse 31 beträgt 4,10 üNHN 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 Höhengniveau 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.

Sollten Sie Fragen zu meinen Ausführungen haben, können Sie mich gern unter den folgenden Nummern telefonisch kontaktieren: dienstlich (9 – 18 Uhr) 0361 / 22 36 121 oder mobil 0176/ 8301 2848.

Freundliche Grüße  
Kathrin Donath



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Martina und Volkmar Schlisio Weiße Gasse 6 99084 Erfurt	
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 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, Feuerwehrzugang) 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.

05

Martina und Volkmar Schlisio  
Weiße Gasse 6  
99084 Erfurt  
Tel. 0361/2601675

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 13:40						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2	1 2	0 1	1 2 3	1 2	

Erfurt, den 19.07.2017

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

**Einwendung gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorgelegten Bebauungsplan möchten wir folgende Einwendungen einbringen:

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.

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.

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.

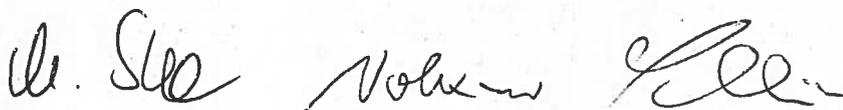
Eine Ausbildung der Dachkanten ohne Dachüberstand ist ein gestalterisches Element, welches für Neubauten heutzutage öfters verwendet wird. Seine Verwendung im kleinteilig historischen Umfeld des Andreasviertels schafft aber eine völlig untypische Abgrenzung zur umliegenden Bebauung. Deshalb ist sie aus 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

The image shows a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Martina und Volkmar Schlisio'. The first part of the signature is 'Martina', followed by 'und', and then 'Volkmar Schlisio'.

Martina und Volkmar Schlisio

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Katharina und Martin Schröter Weiße Gasse 7 99084 Erfurt	
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, Besonnung 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		<b>Ö6</b>
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Katharina und Martin Schröter Weiße Gasse 7 99084 Erfurt	
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 Schallleistung 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 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 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, Besonnung 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 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 6: 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 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einen kleinen Küchen- und Sanitärtrakt verfügen, so dass die daraus resultierenden Nutzungsoptionen stark eingeschränkt sind.

### Punkt 7: 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 8: 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 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.

Katharina und Martin Schröter  
Weiße Gasse 7  
99084 Erfurt

06

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung					WV					
21. JULI 2017 1347					Termin					
					VzU					
					Z.d.A.					
00	01	02	03	04	05					
S	1	2	1	2	0	1	2	3	1	2

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, 20.07.2017

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich nehme hiermit Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchte folgende Punkte zu Bedenken geben.

#### Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

-Weiße Gasse -eine verkehrsberuhigte Straße als Zufahrt für die Tiefgarage mit 41(+15) Stellplätzen nicht tolerabel.

-Unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des B-Plan-Gebiets mit Einchluss der Flurstücke 69, 68, 134 (wegen Bebauung im Zusammenhang, von selben Architekten und gleichem Bauträger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen) die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höher-rangige Straße

Planungsziel des Wettbewerbs war Zuwegung über Georgsgasse, dies ist trotz romanischen Kellers möglich. (z.B. mit abbiegender Rampe entsprechend des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.10.2016 zur Straßenoberflächenplanung vom 20.06.2016, DS 1277/16)

#### 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 (DS 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

#### Wiederherstellung historischer Raumkante

- Quartier geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen
- Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße 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,

#### 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)
- fast vollständige Bodenversiegelung des Baugrundstücks (Grundflächenzahl 93 % mit Keller und TG)

#### 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 Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Alst

M. Sch

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Aline Thielmann Arwed Müller Weiße Gasse 11 99084 Erfurt	
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 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 Drempelel 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.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Winter vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

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

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## Punkt 2

*Ebenso wenig nachvollziehbar ist für uns die verkehrstechnische Erschließung über die Weiße 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 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

*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 si-*

*chergestellt 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 Punkt2 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 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 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.

07

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtbauplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
						Termin
21. JULI 2017 1342						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2 0 1 X	1 2 3	1 2		

Arwed Müller  
Aline Thielmann  
Weiße Gasse 11  
99084 Erfurt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 640 – Wohnen an der Georgsgasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

19.07.2017

hiermit nehmen wir Stellung zur vorgenannten Bebauungsplanung und widersprechen dieser aus folgenden Gründen:

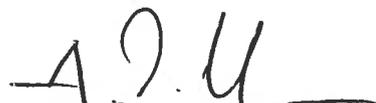
1. Für uns als direkte Anwohner wirkt das geplante Gebäude überdimensioniert, viel zu massiv und viel zu hoch. Auf der Ostseite unseres gegenüberliegenden, wesentlich flacheren Gebäudes würden sich die Lichtverhältnisse durch den Bau immens verschlechtern, Lebensqualität und Wohn- und Gebäudewert würden 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.
2. Ebenso wenig nachvollziehbar ist für uns die verkehrstechnische Erschließung über die Weiße Gasse, bislang verkehrsberuhigter Bereich, der sowohl von unseren eigenen Kindern im Grundschulalter, als auch von sehr vielen Nachbarskindern hochfrequentiert wird. Durch die momentane Planung wäre ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen inklusive Staus zu erwarten.
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.

Mit freundlichen Grüßen



Aline Thielmann



Arwed Müller

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Familie Glaser Weiße Gasse 23 99084 Erfurt	
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 Zufahrt 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, war eine Umpassung 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 (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 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 Drempeel an die gegenüberliegende Bebauung in der Weißen Gasse an.

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 Drempeel 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.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Winter vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

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

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### 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 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 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 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.

Fam. Glaser  
Weiße Gasse 23  
99084 Erfurt

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

08

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1343						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2	0 1 X	1 2 3	1 2	

Erfurt, 19.07.2017

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme hiermit Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchte folgende Punkte zu Bedenken geben.

### 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 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

### 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 Gerogsgasse, 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, DS 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)

### 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 (DS 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

### 4. Wiederherstellung historischer Raumkante

- Quartier geprägt von engen Gassen, kleinteiliger Bebauung mit verspringenden Raumkanten und verschiedenen Traufhöhen
- Bestandsbebauung der Weißen Gasse in Richtung Michaelisstraße 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

### 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 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

## 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 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 Weißen Gasse nicht wesentlich einschränkt

Mit freundlichen Grüßen



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Martina Reinhardt Weiße Gasse 31/32 99084 Erfurt	
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 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 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 Straße erforderlich.*
- *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 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, 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 Be-

deutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umpfan- gung 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 Gara- genverordnung 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 er- höhte Sicherheitsrisiken für den Fußgängerverkehr zu erwarten.

Der zu überwindende Höhenunterschied der Rampe ergibt sich aus dem bestehenden Stra- ßenniveau 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 Innenho- fes,
- 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 Stra- ßenbreite 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 ur- sprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse ge- währleistet wird.

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

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran än- dert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleicher- maßen 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 fre- quentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zu- fahrten 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 Altstadtkerns 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 Drempele 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 Überschreitungen 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 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.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen

Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Winter vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

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

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, Besonnung 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 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 Hofge-

bäude 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.*
- *Inbesondere 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.

Martina Reinhardt  
Weiße Gasse 31/32  
99084 Erfurt

Erfurt, 19.07.2017

09

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21 JULI 2017 1344						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2	0 1 X	1 2 3	1 2	

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Abt. Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den in der Zeit zwischen 19.06. und 21.07.2017 öffentlich (u. a. <http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/beteiligung/formell/116782.html>) ausgelegten vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:

### 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.

## **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 oben dargestellt – die vorrangige verkehrstechnische Erschließung der Tiefgarage über Michaelisstraße als höherrangige Straße erforderlich.
- 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 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, 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.

## **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 (DS 1277/16) soll allerdings zukünftig Pflaster verwandt 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.

#### 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.

## 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 Überschreitungen 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.

## 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.

## 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.

## 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.

Der Entwurf des o. g. Bebauungsplans ALT640 basiert insgesamt gesehen auf einer Vielzahl planungsrechtlicher Fehler. Als unmittelbar angrenzende Nachbarin bin ich von den jeweiligen Auswirkungen betroffen. Ich erwarte daher, dass die vorstehenden Einwendungen berücksichtigt werden.

Besten Dank vorab!

Mit freundlichen Grüßen



Martina Reinhardt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Prof. Dr. Norbert Drees Weiße Gasse 36 99084 Erfurt	
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 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 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.

## 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 Zufahrterrschließung 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

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.

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 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.

Prof. Dr. Norbert Drees  
Weiße Gasse 36, 99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1345						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1	2	X	1	2	0
			1	X	1	2
					3	1
						2

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, 19.07.2017

### Stellungnahme / Einwendungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und bitte darum, folgende Bedenken in die weitere Entscheidungsfindung einzubeziehen:

- 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.

2. Lediglich aus einer Anlage der veröffentlichten Planungsunterlagen geht hervor, dass die bei der – offenbar zeitnah geplanten – Bebauung der an das Flurstück 80/7 (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 Zufahrterrschließung 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.

Gerne erwarte ich Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen aus der Weißen Gasse

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'R' followed by a horizontal line.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Franz Eppinger Dr. Thomas Renner Weiße Gasse 14 99084 Erfurt	
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 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. 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 Mittelga-*

*rage (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 Tiefgarage-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 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: 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 orientiert. Mit der Neubebauung des Quartiers sollen bewusst neue städtebaulich-strukturelle und architektonisch-gestalterische Akzente im Andreasviertel gesetzt werden.

Franz Eppinger und Dr. Thomas Renner  
Weisse Gasse 14  
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung					WV
21. JULI 2017 1346					Termin
					VzU
					Z.d.A.
00	01	02	03	04	05
S	1 2	1 2	0 1	1 2 3	1 2

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, den 18.7.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 640 „Wohnen an der Georgsgasse“  
hier: Bürgeranhörung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Hauses Weisse Gasse 14 in Erfurt und damit als durch die geplante neue Bebauung unmittelbar Betroffene machen wir hiermit von unserem Recht auf Anhörung Gebrauch und nehmen nachfolgend zu dem geplanten Bauvorhaben Stellung.

Bevor wir dieses Schreiben formulierten, haben wir verschiedene Gespräche mit unseren Nachbarn geführt. Diese haben sich teilweise sowohl unter rechtlichen wie tatsächlichen Aspekten sehr viel intensiver als wir mit dem geplanten Vorhaben befasst. Das erklärt auch Argumentationen, zu denen wir selbst aufgrund mangelnder Fachkunde nicht in der Lage gewesen wären. Im Ergebnis drängt sich uns der Eindruck auf, dass es bereits im Ausgangspunkt des Vorhabens eine grundsätzliche Unstimmigkeit bzw. eine Fehlerhaftigkeit in der Planung gibt, die an mehreren Stellen ganz gravierende Folgen hat. Das Ergebnis sind Abwägungsfehler und damit wohl auch verbundene Rechtsverstöße von ganz erheblicher Tragweite.

Im Einzelnen:

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 rechtswidrig 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.

## 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 spielenden Kindern) oder auch einer „Möblierung der Straße“ (wie von der Stadtverwaltung in einem Bürgergespräch angeregt und vorgeschlagen) entfernt man sich nunmehr grundlegend.

## 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 Tiefgaragenzufahrt 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.

#### 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 verschiedenen 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.

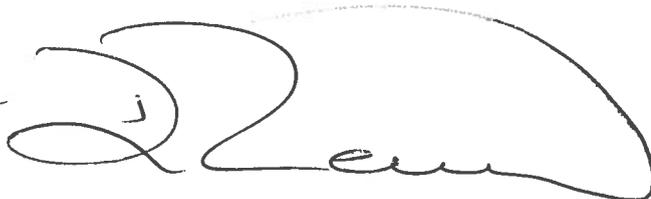
In der Vergangenheit wurde als Gegenargument in diesem Zusammenhang auf die damit verbundenen Mehrkosten verwiesen – eine nachvollziehbare Überlegung, denn der Bauherr wollte bezahlbare Mietwohnungen in der Altstadt errichten. Nachdem die geränderten Pläne (das entnehmen wir den Zeitungsmeldungen) nun 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.

Mit freundlichen Grüßen



Franz Eppinger



Dr. Thomas Renner

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 12
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Heike und Matthias Bauer Weiße Gasse 38 99084 Erfurt	
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.

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1347						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2	1 2	0 1	1 2 3	1 2	

Heike und Matthias Bauer  
Weisse Gasse 38  
99084 Erfurt

Erfurt, 20.07.2017

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der vorliegenden Planungsunterlagen möchte wir wie folgt Stellung nehmen:

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 .

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.

Ich bitte um eine entsprechende Überarbeitung der Planung.



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 13
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Dieter Hertel Weiße Gasse 15 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 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 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 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 bevorzugt.

### 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 behebenden 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 Drempel 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 Besonnung der Wohnungen sowie der besseren 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 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 (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 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, Besonnung 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, 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 Hofbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Schaf-*

*fung 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 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 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 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 m<sup>2</sup> 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.

Dieter Hertel  
Weiße Gasse 15  
99084 Erfurt

013

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV							
21 JULI 2017 1348						Termin							
						VzU							
						Z.d.A.							
00	01	02	03	04	05								
S	1	2	X	1	2	0	1	X	1	2	3	1	2

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, den 19.07.2017

### Einwendungen gegen Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Stellung zum vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und möchte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürger Erfurts folgende Punkte zu Bedenken geben.

#### 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).

#### 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 Zufahren 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.

### 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.

### 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 fasadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behebenden 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.

#### 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.

#### 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 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.

#### 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 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.

#### 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, da in einem reinen Wohngebiet keine Gastronomie, ganz und gar ein „Späti“ gewünscht wird.

#### 8. Brandschutz

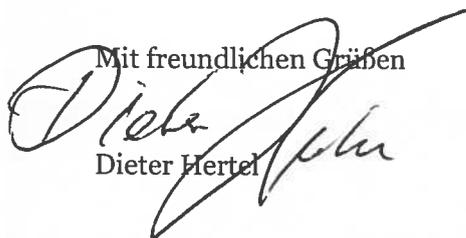
Zweifel habe ich bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was mir nicht ausreichend erscheint.

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.

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.

Außerdem bitte ich um umfassende Stellungnahme zu meinen Ausführungen, soweit diese keine Berücksichtigung in einer etwaigen B-Plan-Änderung finden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dieter Hertel

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 14
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Sonja und Thomas John Weiße Gasse 31 99084 Erfurt	
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 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

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 verfügberechtigt 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 Be-

deutung in die Denkmalliste des Freistaates Thüringen eingetragen wurde, war eine Umpfan- gung 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 Gara- genverordnung 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 Stra- ßenniveau 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 Innenho- fes,
- 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 Stra- ßenbreite 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 ur- sprünglich geplanten Zufahrt. Daraus resultiert eine besonders flache Rampenneigung von 5%, mit der ein hohes Maß an Sicherheit für den Fußgängerverkehr in der Weißen Gasse ge- währleistet wird.

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

Die Weiße Gasse ist bereits jetzt im Einrichtungsverkehr von Jedermann befahrbar. Daran än- dert sich durch das Vorhaben nichts. Die Benutzung wird auch weiterhin vorrangig durch die Anwohner erfolgen. Dazu zählen die Bewohner des neuen Wohnungsbauvorhabens gleicher- maßen 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 fre- quentierten Nachstunde. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung in der Weißen Gasse verteilt sich das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen somit auf 3 bis 4 Zufahrten (max. 2 Zu- fahrten 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 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 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.

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 Gebäu-*

*dekanten 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 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 die Aufweitung der Weißen Gasse neben dem Zweck der besseren Belichtung und Besonnung der Wohnungen sowie der besseren Belüftung des Quartiers 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 besont.

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, Besonnung 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 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 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: 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 reinen 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 Gewerbeeinheit lediglich über 56 m<sup>2</sup> 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.

Sonja und Thomas John  
Weiße Gasse 31  
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1349						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2 0 1 X	1 2 3	1 2		

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, 18.07.2017

**Einwendungen gegen Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürger Erfurts und direkte Anwohner folgende Punkte zu bedenken geben.

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 ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen unseres Erachtens als eine Gesamtmaßnahme zu qualifizieren. Aus diesem Grund ist gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans erforderlich.

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 sehen wir eine Verpflichtung Ihrerseits, die weiteren 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).

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 uns 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 bestünde längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses durch den Beschluss zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse am 27.10.2016 bestätigt 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 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 dessen exzessivem Lieferdienst (Zufahrt über Weiße Gasse durch die Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a) stark frequentiert. Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen in der 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.

### 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 die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5). Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei weitem überschritten.

Hierin sehen wir 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 überdies 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 deren 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.

Außerdem 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 durch die nachbarliche Erweiterung der Tiefgarage 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 und der Stellplatzkapazität erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte zukünftig eingehalten werden, da im derzeitigen Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung gesprochen wird.

#### 4. Verwirklichung des Planungsziels

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.

#### 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 sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5-geschossig.

Insgesamt muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden. Darunter zählen wir auch im Hinblick auf die Planungsziele die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (mglw. auch Archivbilder). Denn das Denkmalensemble sollte auch in Zukunft unbedingt in seiner Kleinteiligkeit bewahrt werden.

## 6. Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchten wir nur einige Punkte aus vielen nennen, die nicht mit den ortstypischen Merkmalen harmonieren und welche unseres Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen.

So soll bspw. der Sockel des neu geplanten Gebäudeskomplexes in Klinker ausgebildet werden, was unseres Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium und Faltschiebeläden, 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 und/oder unterschiedlichen Dach- und Gaubengestaltungen erforderlich, ggf. auch ein Verspringen in Geschosshöhen.

Durch die Hofbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind außerdem 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 allerdings eine Alleinstellung und sind wohl eher als Ausnahme von der üblichen Bebauung zu sehen. Hier soll durch die straßenseitige Gebäudehöhe vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich uns nicht.

Etwaig geplante 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.

## 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. Uns stellt sich

daher die Frage, ob der Wettbewerbsentwurf in dieser Fassung überhaupt noch Bestand haben kann. Spätestens jetzt ist das Bauvorhaben zu einem Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen. Die Gewerbeeinheit auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist 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.

#### 8. Brandschutz

Zweifel haben wir bei einer derart massiven Hofbebauung auch hinsichtlich des Brandschutzes. Es ist lediglich eine fußläufige Erschließung des Hofes für die Feuerwehr vorgesehen, was uns 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.

#### 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.

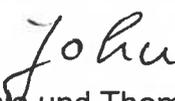
Durch den bisherigen Bodenaushub im Rahmen der archäologischen Grabungen sind bereits Risse im Haus entstanden, die sich sicherlich deutlich ausweiten, sobald Bauarbeiten unmittelbar an der Gebäudeaußenwand vorgenommen werden.

Abschließend möchten wir nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse 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.

Unsere 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.

Außerdem bitten wir um umfassende Stellungnahme zu unseren Ausführungen, soweit diese keine Berücksichtigung in einer etwaigen B-Plan-Änderung finden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Sonja und Thomas John

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 15
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Manuel Röder Weiße Gasse 31 99084 Erfurt	
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 angrenzende Bebauung sowie die Verbindung der beiden Tiefgaragen bereits in den Wettbewerbsunterlagen vom 19.03.2015 dargestellt ist. Des Weiteren besteht eine vertragliche Vereinbarung der beiden Bauherrenschaften bzgl. der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt. Dies zeigt nicht nur eine bauliche, sondern auch wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der Einzelbaumaßnahmen, 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 Bebauungsplan planerisch festgelegt werden oder eine Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Weißen Gasse widerspricht schon den städtebaulichen Planungszielen aus dem Wettbewerbsverfahren. Die Verlegung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird mit dem Fund des romanischen Kellers begründet. Dies erscheint überaus unlogisch, da das Vorhandensein eines denkmalrechtlich bedeutsamen Kellers bereits seit den neunziger Jahren und damit weit vor Wettbewerbsausschreibung bekannt war. Dies bestätigte so- wohl Herr John (Geschäftsführer des Vorhabenträgers 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 derartige Bedeutsamkeit nicht vorliegt und ein Rückbau möglich ist.*

*Nichtsdestotrotz zeigt die vom Bau- und Verkehrsausschuss am 27.10.2016 beschlossene Entwurfsplanung 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 römischen 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 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 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 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 bevorzugt. 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  $D_{Stro} = 3$  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 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 Drempe 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 Drempe 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, Besonnung 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 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.

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.

015

# EINWENDUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1350						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2 0	1 X	1 2 3	1 2	

MANUEL RÖDER  
WEISSE GASSE 31  
99084 ERFURT

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, den 19.07.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich von meinem Einwendungsrecht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu vorgenanntem Bebauungsplan Gebrauch machen und widerspreche diesem in folgenden Punkten: Festlegung des B-Plan-Gebietes und der damit verbundenen verkehrstechnischen Erschließung sowie Dimensionierung der geplanten Bebauung und der festgelegten Baugrenzen. Des Weiteren möchte ich in Bezug auf Gestaltung, inklusive der Materialwahl, dem Brandschutz und dem Nutzungskonzept entscheidende Punkte zu bedenken geben.

### B-Plan-Gebiet und verkehrstechnische Erschließung

Die grundlegende Festlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in ihrer Begrenzung auf das Flurstück 80/7 offensichtlich 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 anderen 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 der selbe Planer und Bauträger beauftragt. Dies spiegelt sich auch in den Planungsunterlagen überaus deutlich wider, in welchen die angrenzende Bebauung sowie die Verbindung der beiden Tiefgaragen bereits in den Wettbewerbsunterlagen vom 19.03.2015 dargestellt ist. Des Weiteren besteht eine vertragliche Vereinbarung der beiden Bauherrenschaften bzgl. der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt. Dies zeigt nicht nur eine bauliche, sondern auch wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der Einzelbaumaßnahmen, welches im bauplanungsrechtlichen Sinn ein Gesamtvorhaben darstellt. Dementsprechend ist das Bebauungsgebiet ganzheitlich zu betrachten.

## **EINWENDUNGEN**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

**MANUEL RÖDER  
WEISSE GASSE 31  
99084 ERFURT**

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 Bebauungsplan planerisch festgelegt werden oder eine Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Weißen Gasse widerspricht schon den städtebaulichen Planungszielen aus dem Wettbewerbsverfahren. Die Verlegung der Tiefgaragenein- und ausfahrt wird mit dem Fund des romanischen Kellers begründet. Dies erscheint überaus unlogisch, da das Vorhandensein eines denkmalrechtlich bedeutsamen Kellers bereits seit den neunziger Jahren und damit weit vor Wettbewerbsausschreibung bekannt war. Dies bestätigte sowohl Herr John (Geschäftsführer des Vorhabenträgers 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 derartige Bedeutsamkeit nicht vorliegt und ein Rückbau möglich ist.

Nichtsdestotrotz zeigt die vom Bau- und Verkehrsausschuss am 27.10.2016 beschlossene Entwurfsplanung der Oberflächengestaltung vom 20.06.2016 (DS 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 vorgesehene Erschließung über die Georgsgasse ist damit auch unter Anbetracht des Fundes des romanischen 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

## **EINWENDUNGEN**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

des Gesamtobjekts zwingend über die Michaelisstraße als höher-rangige Straße erfolgen müssen. Dies bestätigte mir auch der Architekt im persönlichen Gespräch am 14.07.2017.

**MANUEL RÖDER  
WEISSE GASSE 31  
99084 ERFURT**

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 ge-

## EINWENDUNGEN

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

MANUEL RÖDER  
WEISSE GASSE 31  
99084 ERFURT

schlossener 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.

#### 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 gemessenen 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.

## **EINWENDUNGEN**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

**MANUEL RÖDER  
WEISSE GASSE 31  
99084 ERFURT**

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 nunmehr 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.

# **EINWENDUNGEN**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

**MANUEL RÖDER  
WEISSE GASSE 31  
99084 ERFURT**

### 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 geplanten Bebauung quartieruntypisch 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 Vorhinein für ein Satzungsgebiet bzw. ein mittelalterliches Viertel ausgeschlossen werden.

### 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 allumfänglich auszuschließen.

### Nutzungskonzept

Durch den grundlegenden Wegfall des geplanten Nutzungskonzeptes, welches sozialverträglichen 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

## EINWENDUNGEN

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

MANUEL RÖDER  
WEISSE GASSE 31  
99084 ERFURT

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.

#### Resümee

Zusammenfassend ergibt sich für mich hieraus ein Gesamtbauvorhaben, 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 sowie der Abwägung von Bürgerinteressen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

  
Manuel Röder

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 16
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Dr. Claudia und Thomas Heinz Weiße Gasse 13 99084 Erfurt	
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 Ver-*

*schattung 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 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.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Winter vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

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

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 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.

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 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.

Thomas Heinz und Dr. Claudia Heinz  
Weiße Gasse 13  
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 BSS						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2	1 2	0 1	1 2 3	1 2	

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, den 18.07.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des dem Bauvorhaben direkt gegenüberliegenden Grundstücks Weiße Gasse 13 nehmen wir hiermit zum vorgenannten Bebauungsplanung wie folgt Stellung:

Das geplante Bauvorhaben wirft aus unserer Sicht sowohl im Hinblick auf seine Dimensionierung als auch hinsichtlich seiner Ausgestaltung im Detail eine Vielzahl städtebaulicher und nachbarlicher Konflikte auf, die durch die Planung nicht angemessen bewältigt werden. Im Einzelnen möchten wir folgende Punkte zu bedenken geben.

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.

## 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.

### 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.

Mit freundlichen Grüßen,

Thomas Feig  
Claudia Feig

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 17
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Andrea und Marco Fuhs Weiße Gasse 12 99084 Erfurt	
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 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 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 Gerogsgasse, dies ist auch weiterhin möglich: trotz romanischem Keller kann 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, 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  $D_{\text{Stro}} = 3$  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 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 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 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 Drepel 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.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht

gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Winter vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

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

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

#### 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 Zer-

siedelung 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 Drepel 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, Besonnung 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.

Familie  
Andrea u. Marco Fuhs  
Weiße Gasse 12  
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21 JULI 2017 1356						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2	0 1 X	1 2 3	1 2	

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, den 19.07.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen hiermit Stellung zum vorgenannten Bebauungsplan und möchten folgende Punkte zu Bedenken geben.

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

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 Gerogsgasse, 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, DS 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)

### 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 (DS 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

### 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

### 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)

#### 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

#### 7. Nutzungskonzept

- ursprüngliche Wettbewerbsidee sozialverträglichen und preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen wird nicht mehr umgesetzt, daher ist das Argument einer dichten und hohen Bebauung entfallen

#### 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.

Mit freundlichen Grüßen

*Andrea Füll*

Andrea und Marco Fülls

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 18
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Jessica und Benjamin Donath Weiße Gasse 31 99084 Erfurt	
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 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 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 Wohn-*

*blockbebauung 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 Gewerbeinheit 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 orientiert. 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.

Fam. Benjamin Donath  
Weiße Gasse 31  
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1357						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2	1 2	0 1	1 2 3	1 2	

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, 20.07.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen hiermit Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchten folgende Punkte zu Bedenken geben:

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, DS 1277/16).

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen



Benjamin Donath



Jessica Donath

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		<b>Ö 19</b>
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 Mischstand. 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 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 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 Verkehrs- aufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubildung 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 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 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 vorgelassen.*

### **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 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 Schallleistung 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 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 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 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 Formsprache 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 Besonnung der Wohnräume sowie der besseren Belüftung des Quartiers 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.*

*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 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, Besonnung 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

*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 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, Feuerwehrgang) 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 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, 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 m<sup>2</sup> 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.*

### **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 10: 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 11:

*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.

019

Claudia Schmidt

Weiße Gasse 31 99084 Erfurt  
claudia.schmidt.0815 @ gmx.de

Claudia Schmidt - Weiße Gasse 31 - 99084 Erfurt

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1351						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1 2 X	1 2	0 1 X	1 2 3	1 2	

Erfurt, den 19. Juli 2017

### Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nicht nur als Rechtsanwältin sondern auch als Anwohner in der Weißen Gasse sehe ich es als meine Pflicht, den von Ihnen ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 640 „Wohnen an der Georgsgasse einer kritischen Betrachtung zu unterziehen und meine Bedenken, sowohl rechtlichen als auch gestalterischen Ursprungs wie folgt mitzuteilen.

#### 1. Festsetzung des Bebauungsplangebietes

a) Die Errichtung der Wohnbebauung im festgelegten Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplangebiets.

b) Das Bebauungsplangebiet „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.

c) 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.

#### 2. Verkehrstechnische Erschließung über Weiße Gasse

a) Die derzeitige Planung sieht die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets in der Weißen Gasse. Die Zufahrt für die Tiefgarage an dieser Stelle ist für mich nicht nachvollziehbar. Denn unter Berücksichtigung der richtigen Festlegung des Bebauungsplangebiets unter Einbeziehung der Flurstücke 69, 68, 134, insbesondere wegen der ge-

planten Bebauung im Zusammenhang, von den selben Architekten und dem gleichen Bau-träger sowie unter Zusammenschluss der Tiefgaragen, ist die vorrangige Erschließung der Tiefgarage über die Michaelisstraße als höherrangige Straße festzusetzen.

b) Planungsziel des ursprünglichen Wettbewerbs war zudem 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 bestünde längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschuss durch den Beschluss zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse am 27.10.2016 bestätigt wurde (DS 1277/16).

c) 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 dessen exzessivem Lieferdienst Ha-Noi Grill (Zufahrt über Weiße Gasse zur Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a) stark frequentiert. Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen in der Weißen Gasse führen.

d) 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.

### 3. Tiefgarage

a) 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 Bebauungsplans 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 die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht (Grundriss des Untergeschosses im Schallschutzgutachten, Anlage 5). Das Maß einer Mittelgarage ist damit bei Weitem überschritten.

c) Hierin sehe ich im Übrigen eine Täuschung über die Beschränkung der Stellplatzanzahl. Zwar wird im Bebauungsplan 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.

#### 4. Schallimmissionsprognose

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist überdies fehlerhaft, wie im Folgenden dargestellt werden soll.

a) 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.

b) 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 Bebauungsplan jedoch verlangt, dass „Garageneinfahrten mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden“ sind (S. 22 Vorhabenbegründung). Auch dies stellt einen zu behebenden Widerspruch dar.

c) Im Hinblick auf die 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.

c) 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.

d) 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 erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte zukünftig eingehalten werden, da im derzeitigen Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung gesprochen wird.

#### 4. Verwirklichung Planungsziel

a) 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.

b) 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 aus-

gebauten) Dach. Warum hier nunmehr eine 3,5-geschossige Wohnbebauung entstehen soll, entbehrt jeder Logik.

c) 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.

d) 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.

#### 5. Dimensionierung der Bebauung

a) Im Übrigen ist die geplante Bebauung zu massiv und hat erdrückende Wirkung für die Gasse und gegenüberliegende deutlich flachere Bebauung. Auch Kleinteiligkeit ist in dem Entwurf nicht zu finden, was durch die starre Wohnblockbebauung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Altstadtbildes führt.

b) 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.

c) 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.

d) 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 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 (mglw. auch Archivbilder). Das Flächendenkmal mit seiner kleinteiligen Bebauung sollte auch in Zukunft Schutz erfahren.

e) 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 der Bodens nicht Rechnung tragen und schadet dem Bioklima nachhaltig.

#### 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 „Firstschwenkung“) 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 Bauungsplans 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 ei-

nen 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.

#### 7. Nutzungskonzept

a) 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 Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

b) Die Gewerbeeinheit 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 einen „Späti“ auszuschießen.

#### 8. Brandschutz

a) 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.

b) 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.

#### 9. Bauausführung

a) Im Übrigen ist auch die Standsicherheit der Weißen Gasse 31 zu hinterfragen. Während der Bauphase besteht ein hohes Beschädigungsrisiko, da große Teile der Gründungssole des u.a. von mir bewohnten Hauses 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 deutlich unter der hiesigen Gründungssole liegen.

b) 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.

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.

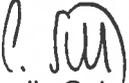
Die vorstehenden Ausführungen führen nämlich zu dem Ergebnis, dass meines Erachtens allein auf die Interessen des Vorhabenträgers abgestellt wurde und die Interessen der Anwohner der unmittelbaren Umgebung und des Andreasviertels unberücksichtigt blieben. Seitens des Vorhabenträgers wurde außerdem bisher 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.

Außerdem bitte ich um umfassende Stellungnahme zu meinen Ausführungen mit entsprechenden Verweisen auf die rechtlichen Grundlagen im Baurecht, soweit diese keine Berücksichtigung in einer etwaigen Bebauungsplanänderung finden.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Schmidt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 20
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Günter Röder Alfred-Brehm-Straße 29 99099 Erfurt	
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 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 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 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

*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 Schallleistung 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  $D_{\text{Stro}} = 3$  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 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 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 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 Zer-

siedelung 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 Drepel 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, Besonnung 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 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 reinen Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.*

*Die Gewerbebeeinträchtigung 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 Gewerbebeeinträchtigungen „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 m<sup>2</sup> 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 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 Anliegerverkehr mit den Fahrtzielen Richtung Norden und Westen Erfurt- Domplatz, Zentrum B4, und A71 - zu rechnen.

Günter Röder  
Alfred-Brehm-Straße 29  
99099 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
21. JULI 2017 1352						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1	2	X	1	2	0
			1	X	1	2
					3	1
						2

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, den 20.07.2017

**Einwendungen gegen Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürger Erfurts folgende Punkte zu bedenken geben.

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 ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als eine Gesamtmaßnahme zu qualifizieren. Aus diesem Grund ist gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans erforderlich.

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 eine Verpflichtung Ihrerseits, die weiteren 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 denknottwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

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 bestünde längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses durch den Beschluss zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse am 27.10.2016 bestätigt 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 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 dessen exzessivem Lieferdienst (Zufahrt über Weiße Gasse durch die Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a) stark frequentiert. Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen in der 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.

### 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 die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5). 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 überdies 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 deren 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.

Außerdem 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 durch die nachbarliche Erweiterung der Tiefgarage 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 und der Stellplatzkapazität erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte zukünftig eingehalten werden, da im derzeitigen Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung gesprochen wird.

#### 4. Verwirklichung des Planungsziels

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.

#### 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 sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5-geschossig.

Insgesamt 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). Denn das Denkmalensemble sollte auch in Zukunft unbedingt in seiner Kleinteiligkeit bewahrt werden.

## 6. Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die nicht mit den ortstypischen Merkmalen harmonieren und welche meines Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen.

So soll bspw. der Sockel des neu geplanten Gebäudeskomplexes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium und Faltschiebeläden, 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 und/oder unterschiedlichen Dach- und Gaubengestaltungen erforderlich, ggf. auch ein Verspringen in Geschosshöhen.

Durch die Hofbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind außerdem 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 allerdings eine Alleinstellung und sind wohl eher als Ausnahme von der üblichen Bebauung zu sehen. Hier soll durch die straßenseitige Gebäudehöhe vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Etwaig geplante 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.

## 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 Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeeinheit auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist 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.

## 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.

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse 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.

Außerdem bitte ich um umfassende Stellungnahme zu meinen Ausführungen, soweit diese keine Berücksichtigung in einer etwaigen B-Plan-Änderung finden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Günter Röder

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 21
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Oliver Meschner Dalbergsweg 31 99084 Erfurt	
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 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 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 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 einführende 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 Schallleistung 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 2,5-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 Drepel 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.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Wintre vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" und Nach-

verdichtung des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungs- und Besonnungssituation als zumutbar und mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, Besonnung 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 Ver-*

*wendung 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 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 m<sup>2</sup> 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.

Oliver Meschner  
Dalbergsweg 31  
99084 Erfurt

021

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV							
21. JULI 2017 1353 <i>H</i>						Termin							
						VzU							
						Z.d.A.							
00	01	02	03	04	05								
S	1	2	X	1	2	0	1	X	1	2	3	1	2

Stadt Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Löberstraße 34  
99096 Erfurt

Erfurt, den 20.07.2017

## Einwendungen gegen Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürger Erfurts folgende Punkte zu bedenken geben.

### 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 ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als eine Gesamtmaßnahme zu qualifizieren. Aus diesem Grund ist gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans erforderlich.

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 eine Verpflichtung Ihrerseits, die weiteren 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).

### 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 bestünde längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses durch den Beschluss zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse am 27.10.2016 bestätigt 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 gerecht. Außerdem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und weitere Lärmbelastung mit Staubildung 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 dessen exzessivem Lieferdienst (Zufahrt über Weiße Gasse durch die Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a) stark frequentiert. Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen in der 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.

### 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 die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5). 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 Bauherren vertraglich vereinbarten Anschluss der nachbarlichen Tiefgarage aber außen vor gelassen.

Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist überdies 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 deren 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.

Außerdem 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 durch die nachbarliche Erweiterung der Tiefgarage 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 und der Stellplatzkapazität erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte zukünftig eingehalten werden, da im derzeitigen Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung gesprochen wird.

#### 4. Verwirklichung des Planungsziels

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.

#### 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 sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5-geschossig.

Insgesamt muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden. Darunter zähle ich im Hinblick auf die Planungsziele auch die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (mglw. auch Archivbilder). Denn das Denkmalensemble sollte auch in Zukunft unbedingt in seiner Kleinteiligkeit bewahrt werden.

## 6. Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die nicht mit den ortstypischen Merkmalen harmonieren und welche meines Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen.

So soll bspw. der Sockel des neu geplanten Gebäudeskomplexes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium und Faltschiebeläden, 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 und/oder unterschiedlichen Dach- und Gaubengestaltungen erforderlich, ggf. auch ein Verspringen in Geschosshöhen.

Durch die Hofbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind außerdem 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 allerdings eine Alleinstellung und sind wohl eher als Ausnahme von der üblichen Bebauung zu sehen. Hier soll durch die straßenseitige Gebäudehöhe vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Etwaig geplante 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.

## 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 Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeeinheit auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist 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.

## 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.

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse 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.

Außerdem bitte ich um umfassende Stellungnahme zu meinen Ausführungen, soweit diese keine Berücksichtigung in einer etwaigen B-Plan-Änderung finden.

Mit freundlichen Grüßen



Oliver Meschner

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 22
im Verfahren	ALT640 "Wohnen an der Georgsgasse"	
von	Martin Rudolf Martin-Niemöller-Straße 3 99084 Erfurt	
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 Mischstand. 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 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 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 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.

### 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 Schallleistung 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 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 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 Formsprache 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 Vorgängerbauung 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 Drepel 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 DrempeI 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.

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an eine Mindestbesonnung oder Mindestbelichtung von Wohnungen. Es existieren jedoch verschiedene fachliche Beurteilungsmöglichkeiten für die Abwägung im Rahmen des planerischen Rücksichtnahmegebotes. Die aktuelle Beurteilungsgrundlage stellt die DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" dar. Auf dieser Grundlage wurde ein Verschattungsgutachten (Anlage 6) sowie ein Tageslichtnachweis (Anlage 5) erstellt. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen verbindlichen Charakter im Sinne von Obergrenzen, sondern geben lediglich eine Orientierung für den Planungsprozess und die Abwägung. Die Entscheidung, ob die Auswirkung der Planung auf die Verschattungssituation zumutbar ist, obliegt der Abwägung der Gemeinde.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die DIN-Kriterien nicht an jedem geprüften Referenzpunkt eingehalten werden können (siehe Gutachten). Im Zuge der gewollten Nachverdichtung und flächensparenden Bauens ist die Einhaltung der DIN-Kriterien jedoch häufig in Teilen nicht gegeben. Die nachgewiesene Belichtungs- und Besonnungssituation entspricht der engen Blockrandbebauung und stellt eine oft in diesen innerstädtischen Bereichen vorkommende Situation dar. Beengte Verhältnisse in einer historischen mittelalterlich geprägten Altstadt sind typisch. Durch die Planung ergibt sich gegenüber einer auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässigen zwei- bis dreigeschossigen Neubebauung (Schließung der Baulücke) keine signifikante Verschlechterung der Situation. 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.

In den Wohnungen, in denen die DIN-Kriterien nicht erfüllt sind, muss im Wintre vermehrt mit künstlichem Licht gearbeitet werden. Ein Leben und Arbeiten in den betroffenen Bereichen ist unter den geplanten Bedingungen trotzdem möglich. 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.

In Anbetracht der öffentlichen Interessen an der Schaffung von Wohnraum auf innerstädtischen Brachflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), an der "Reparatur" und Nach-

verdichtung des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt sowie der Erhaltung der Gassenstruktur wird die Belichtungs- und Besonnungssituation als zumutbar und mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbar eingeschätzt.

Der Nachweis der Einhaltung der normierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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, Besonnung 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 Ver-*

*wendung 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 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 m<sup>2</sup> 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 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 Vor-

haben 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.

022

Martin Rudolf  
 Martin-Niemöller-Straße 3  
 99086 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV			
21 JULI 2017 1354										Termin			
										VzU			
										Z.d.A.			
00	01		02		03		04			05			
S	1	2	X	1	2	0	1	X	1	2	3	1	2

Stadt Erfurt  
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
 Löberstraße 34  
 99096 Erfurt

Erfurt, 20.07.2017

**Einwendungen gegen Bebauungsplan ALT640 „Wohnen an der Georgsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich Stellung zum vorgenannten Bebauungsplanung und möchte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als Bürger Erfurts folgende Punkte zu bedenken geben.

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 ein Zusammenschluss der Tiefgaragen erfolgen soll, sind die Einzelbaumaßnahmen meines Erachtens als eine Gesamtmaßnahme zu qualifizieren. Aus diesem Grund ist gleichermaßen die Aufstellung eines gemeinsamen B-Plans erforderlich. 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 eine Verpflichtung Ihrerseits, die weiteren 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 denknottwendig und zwingend über die Michaelisstraße als höherrangiger Straße zu erfolgen (hierzu sogleich).

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 bestünde längs entlang des denkmalgeschützten Kellers (nordseitig) oder mit abbiegender Rampe, wie es die Planung vom 20.06.2016, welche im Bau- und Verkehrsausschusses durch den Beschluss zur Straßenoberflächengestaltung der Weißen Gasse, Georgsgasse und Marbacher Gasse am 27.10.2016 bestätigt 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 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 dessen exzessivem Lieferdienst (Zufahrt über Weiße Gasse durch die Hofeinfahrt gegenüber Hausnummer 40a) stark frequentiert. Die einspurige Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Warteschlangen in der 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.

### 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 die Erweiterung der Garage in Richtung Michaelisstraße vorsieht, womit eine Erweiterung um ca. 440 qm einhergeht (Grundriss Untergeschoss im Schallschutzgutachten, Anlage 5). 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 überdies 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 Schallleistung des Garagentors von einem mindestens 30 cm nach innen versetzten Tor ausgegangen, um Torgeräusche vor deren 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.

Außerdem 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 durch die nachbarliche Erweiterung der Tiefgarage 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 und der Stellplatzkapazität erfolgen. Es wird bezweifelt, dass die Grenzwerte zukünftig eingehalten werden, da im derzeitigen Gutachten auch nur von einer geringen Unterschreitung gesprochen wird.

#### 4. Verwirklichung des Planungsziels

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.

#### 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 sowie in Weiterführung Richtung Michaelisstraße. Allesamt sind 2,5-geschossig.

Insgesamt muss sich bei der Planung an den quartierprägenden Gebäuden orientiert werden. Darunter zähle ich im Hinblick auf die Planungsziele auch die historische Bebauung, auf welche Sie sicherlich im Rahmen der dokumentierten Stadtentwicklung Zugriff haben (mglw. auch Archivbilder). Denn das Denkmalensemble sollte auch in Zukunft unbedingt in seiner Kleinteiligkeit bewahrt werden.

## 6. Gestaltungskonzept

Zur Gestaltung möchte ich nur einige Punkte aus vielen nennen, die nicht mit den ortstypischen Merkmalen harmonieren und welche meines Erachtens gegen die gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung sprechen.

So soll bspw. der Sockel des neu geplanten Gebäudeskomplexes in Klinker ausgebildet werden, was meines Erachtens nicht in ein mittelalterliches und aus Fachwerkhäusern bestehendes Quartier passt. Auch die Eingangstüren aus Aluminium und Faltschiebeläden, 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 und/oder unterschiedlichen Dach- und Gaubengestaltungen erforderlich, ggf. auch ein Verspringen in Geschosshöhen.

Durch die Hofbebauung mit Flachdachhäusern wird das ortstypische Bild verfremdet und die Mittelalterlichkeit des Viertels geht verloren.

Die in der Georgsgasse geplanten giebelständigen Häuser sind außerdem 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 allerdings eine Alleinstellung und sind wohl eher als Ausnahme von der üblichen Bebauung zu sehen. Hier soll durch die straßenseitige Gebäudehöhe vermutlich nur weiterer Wohnraum geschaffen werden, eine andere Begründung ergibt sich mir nicht.

Etwaig geplante 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.

## 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 Renditeobjekt des Bauherren geworden und das Argument des Wunsches nach einer dichten und hohen Bebauung zu Gunsten der einfachen Gesellschaft entfallen.

Die Gewerbeeinheit auf der Ecke Weiße Gasse/Georgsgasse ist 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.

## 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.

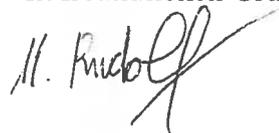
Außerdem ist die bestehende Hinterhausbebauung zu berücksichtigen, da eine Vielzahl der Häuser straßenseitig sodann nicht mehr erreicht werden kann. Dies sollte im Rahmen der Vermeidung eines Brandüberschlags eingehende Untersuchung erfahren.

Abschließend möchte ich nochmals auf die Planungsziele (Wiederherstellen der historischen Gassenansicht in Bezug auf Raumkanten, Vollgeschosse 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.

Außerdem bitte ich um umfassende Stellungnahme zu meinen Ausführungen, soweit diese keine Berücksichtigung in einer etwaigen B-Plan-Änderung finden.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Rudolf