

Hinweise, Anregungen und Bedenken der Gruppe Architektur und Städtebau II
B-Plan Nr. 89 Gartenstraße / Moßlerstraße **Stand 22.08.2012**

Mitglieder:	B. Ernst	Architektin, Stadtplanungsamt, Gotha
	K. Fischer	Architektin, Lt. Bauordnungsamt, Gotha
	K. Götze-Eismann	Architektin, Mitglied des Stadtrates, Kreisentwicklung LRA Gotha
	J. Schlier	Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin, Gotha
	M. Wenzel	Mitglied des Stadtrates, Vors. Altstadtverein, Gotha
	N. Keil	Architekt, Wohnstadt Thüringen, Weimar
	S. Großkopf	Architekt, Gotha
	O. Baumheier	Architekt, Gotha
	M. Priebis	Architekt, Gotha

Die Gruppe Architektur und Städtebau II hat sich am 22.08.12 intensiv mit dem vorliegenden B-Plan auseinander gesetzt. Dabei wurden besonders die beiden Gebiete „Sondernutzung Handel“ und „Gewerbegebiet“ kritisch beleuchtet. Es wurden insgesamt 10 Punkte benannt, über deren Inhalt Übereinstimmung herrschte. Zu zwei weiteren Punkten gab es geteilte Meinungen innerhalb der Gruppe.

Folgende Anregungen, Forderungen und auch Bedenken sind aus Sicht der Gruppe zum vorliegenden Entwurf des B-Planes zu geben:

1 Grundflächenzahl Sondergebiet Handel:

Laut BauNVO § 17 ist in Sondergebieten nur eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 erlaubt. Nur wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, kann diese Obergrenze überschritten werden.

Diese Gründe können wir hier nicht erkennen. Ganz im Gegenteil: Es sprechen besondere Gründe für eine unbedingte Einhaltung der maximalen Überbaubarkeit. Dazu zählt die direkte Anbindung an die Altstadt, dazu zählt die Einhaltung von Achtungsabständen zu den Nachbarbebauungen und der Hauptfassade zur Gartenstraße hin, dazu zählt die Freihaltung und Freistellung der Eingänge zum Einkaufszentrum. Bei einer Überschreitung sehen wir nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Fußgänger- und Radverkehr.

Wir fordern daher die Änderung der Festsetzung für das Gebiet SO-HA auf GRZ=0,8.

Damit einhergehend kann diese Forderung über eine Verschiebung der Baugrenzen erreicht werden. Hier sehen wir insbesondere eine Verschiebung der Baugrenze an der Gartenstraße in das Grundstück hinein. Die Baugrenze sollte mindestens soweit versetzt werden, daß die vorhandenen Bäume an der Bushaltestelle und die Platanen entlang der Gartenstraße zu erhalten sind. So würde die Straße ihrem Namen noch einigermaßen gerecht werden.

Ebenso empfehlen wir die Baugrenze des Mischgebietes entlang der Moßlerstraße zum Schutz der straßenbegleitenden Bäume zurücksetzen.

2 Entfall der Fläche Gewerbegebiet:

Mit der vorliegenden Planung ist an einem der wichtigsten Plätze in Gotha die Errichtung von kleinen Gewerbebetrieben oder Lagerhallen möglich. Dies lehnen wir ab. Statt dessen sollte das Sondergebiet GE,e in eine Grünfläche umgewandelt werden. Wir nennen es „Westentaschenpark“.

Das Leitbild der Stadt Gotha war bisher das einer durchgrünten Stadt. Dazu diente insbesondere die Zielstellung einer Grünverbindung zwischen Galberg und Seeberg. Mit der Ausweisung einer Grünfläche am Suttnerplatz besteht nun zumindest die Möglichkeit einer kleinen Ausgleichsmaßnahme. Entlang der Platzkante sollte raumbildendes Großgrün entstehen. Im Parkgebiet besteht die Möglichkeit von Außengastronomie. Damit erhöht sich die Attraktivität des westlichen Zuganges zum Einkaufszentrum für den Investor. Erstmals wird der Weg vom Brühl aus kommend über den Suttnerplatz für die Fußgänger erlebbar und hochwertig. Denkt man weiter, muß sich diese Achse quer durch das Gebäude und auch über das Mischgebiet als neue West-Ost-Achse durchziehen. Die Wege müssen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Zur Kostendeckung der Maßnahme schlagen wir vor, daß die Kompensationsmaßnahmen hier vor Ort angewendet werden und damit der Park angelegt und gepflegt werden kann.

- 3 **Wasser als Gestaltungsmerkmal:**
Wir schlagen das Thema Wasser als Gestaltungsmerkmal für das Plangebiet vor. Gotha als wasserarme Stadt ist nicht gerade gesegnet mit öffentlichen Flußläufen und Gewässern. Wir fordern die Freilegung und Renaturierung des Leinakanals auf der Ostseite. Eine Freilegung oder zumindest gestalterische Einbeziehung des Wiegwassers sollte geprüft werden. Das Thema Wasser kann ebenfalls im Innenraumkonzept des Einkaufszentrum Anwendung finden.
- 4 **Öffnung Pertschweg:**
Zum Erreichen einer besseren Durchlässigkeit des Planungsgebietes von Nord nach Süd fordern wir die Wiederbelebung und öffentliche Sicherung des ehemaligen Pertschweges von der Moßlerstraße (gegenüber Treppenanlage) zur Gartenstraße. Die öffentliche Verkehrsfläche sollte für Fußgänger und Radfahrer bestimmt sein.
- 5 **Abweichende Bauweise Sondergebiet SO-HA:**
Wir fordern die Streichung von zwei Festsetzungen zum Sondergebiet Handel (a₂). Zum einen sollte es nicht zulässig sein, daß an den Gebäudebestand des Gebietes GE,e angebaut werden darf. Zum anderen wird auf die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände nicht verzichtet. Hier sollten die Regelungen der Thüringer Bauordnung zu den Abstandsflächen gelten.
- 6 **Rückseite Einkaufszentrum (EKZ):**
Die Fassade zur Moßlerstraße darf keine klassische Rückseite werden. Im Sinne einer Verbindung des EKZ's zwischen Altstadt und nördlichem Gründerzeitviertel muß das Zentrum vier gleichwertige und attraktive Fassaden bekommen. Dies umfaßt Forderungen nach Schaufenstern, architektonische Betonung der Eingangssituationen usw.
Die Anlieferungszone auf der Moßlerstraße muß noch einmal überdacht werden. Es darf keine vermüllte Anlieferungszone entstehen. Möglich ist die Integration der Anlieferung komplett in das Gebäude. Eine Klärung und ausführliche Betrachtung muß im Fassadenwettbewerb enthalten sein.
Damit einhergehend bietet es sich an, auch das Denkmal für die zerstörte Synagoge am ursprünglichen Platz in der Moßlerstraße zu belassen. Die Größe der Denkmalstätte muß maßlich festgesetzt werden. Weiterhin können Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Synagoge, wie z.B. ein stilisiertes Achteckfenster, in der Fassade des EKZ's an dieser Stelle Beachtung finden.
- 7 **Adresse „An der Synagoge“:**
Es wird vorgeschlagen, in Anlehnung an die zerstörte Synagoge das Einkaufszentrum mit der postalischen Adresse „An der Synagoge 1“ zu versehen.
- 8 **Nord-Süd Durchwegung Einkaufszentrum:**
Der Bebauungsplan setzt es sich selbst in den Vorbemerkungen zum Ziel, eine Verknüpfung von Nord nach Süd über das Plangebiet zu erreichen. Daher sollte im B-Plan festgeschrieben werden, daß sowohl an der Lenastraße als auch an der Pfortenstraße ein Zugang bestehen muß. Weiterhin muß geregelt werden, das eine Durchwegung des EKZ's zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich ist.
- 9 **Maßstäbliche Gliederung Einkaufszentrum:**
Ein Gebäude mit 190,0 m Länge und maximal 87,5 m Breite zerstört die kleinteilige Struktur der gewachsenen Stadt Gothas. Es ordnet sich maßstäblich nicht ein, sondern dominiert. Es wird daher von uns gefordert, daß das 190,0 m lange Gebäude in seiner architektonischen Gestalt maßstäblicher gegliedert wird. Mit den Instrumenten Mindesttraufhöhe, maximale Firsthöhe, Baulinie und Baugrenze soll eine Kleinteiligkeit von mindestens 4, maximal 6 Staffelungen erreicht werden. Die unterschiedlichen Staffelungen sollen sowohl die Gebäudehöhen als auch die Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen betreffen.

- 10 **Verbesserung der Anbindung des Einkaufszentrums an die Innenstadt:**
 Der B-Plan stellt sich selbst als ein Hauptziel die möglichst optimale Verknüpfung zwischen Altstadt und EKZ. Dies ist mit der hier vorgelegten Planung noch nicht erreicht.
 Wir fordern daher als ein Instrument die Umgestaltung des gesamten Bereiches der Gartenstraße zwischen Pfortenstraße und Lutherstraße. Der Fußgängerübergang und die Gleise der Straßenbahn sollen auf ein Niveau gebracht werden. Der Autoverkehr fließt damit über diese Erhebung. Es entsteht damit ein ca. 110,0 m langer und 30,0 m breiter städtischer Platz anstelle zweier einzelner und unattraktiver Übergänge. Auf diesem Platz liegen die Haltestellen des ÖPNV's.
 Die Zufahrt zum Parkdeck des EKZ's muß aus diesem Bereich verschoben werden. In Verbindung zum Punkt 9 unserer Forderungen muß die Fassade des EKZ's genau hier mittels Baulinie auf diese Platzsituation reagieren und zurückspringen.
- 11 **Werbepylone entlang der Gartenstraße:**
 Hier bildete sich die Gruppe keine einheitliche Meinung:
 a) Es wird gefordert, die 15,0 und 12,0 m hohen Werbepylone entlang der Gartenstraße ganz zu verbieten.
 b) Die Pylone sind erlaubt, müssen aber auf jeden Fall Bestandteil des Fassadenwettbewerbs und damit gestaltet werden.
- 12 **Anzahl der Parkplätze im EKZ:**
 Auch hier gibt es unterschiedliche Standpunkte:
 a) Die Anzahl der Parkplätze soll halbiert werden. Diese können dann im Untergeschoß untergebracht werden (Tiefgarage). Die restlichen, bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf anderen Grundstücken rings um die Innenstadt nachgewiesen und beleben somit die Durchwegung der Altstadt.
 b) Die Festlegungen des B-Planes sind in Ordnung. Es sollte jedoch in einem städtebaulichen Vertrag eine kostenfreie Parkzeit von mindestens einer Stunde festgeschrieben werden. Weiterhin muß das Parkraumbewirtschaftungskonzept der Stadt Gotha überarbeitet werden. Innerhalb der Altstadt sollen nur noch Anwohner parken dürfen. Besucher und Gäste nutzen beispielsweise das Parkangebot auf dem Einkaufszentrum oder andere öffentliche Angebote.

aufgestellt am 23.08.2012



Michael Prieb
 DI Architekt

Verteiler:

B. Ernst	sanierung@gotha.de
K. Fischer	bauordnung@gotha.de
J. Schlier	info@planungsgruppe91.de
N. Keil	nikolaus.keil@nh-projektstadt.de
S. Großkopf	grosskopf-kg3@gmx.de
M. Wenzel	info@altstadtverein-gotha.de
K. Götze-Eismann	bau.kreisentwicklung@kreis-gth.de
O. Baumheier	baumheier@arcnova.de
R. Adlich	amt61@gotha.de
M. Prieb	m.prieb@gmx.de