

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPARK REDNITZAUE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Karl und Ursula Sierl, Schilfweg 1, 90765 Fürth:</u> Die Fam. Sierl ist Eigentümer des Anwesens Schwabacher Straße 121, Fl. Nr. 1202/13 Gemarkung Fürth. Bei der Bebauung bitten sie zu berücksichtigen, dass die Häuser im Bereich der Salz- und Holzstrasse größtenteils drei- bzw. viergeschossig sind. Auf die Bebauung mit 5 Stockwerken + Dachgeschoss = 6 Stockwerke sollte zumindest im Bereich Schwabacher Straße 115 - 125 a verzichtet werden, denn die bisherigen Anwohner benötigen auch noch „Luft zum Atmen“ und noch etwas Sonne. Aus diesem Grunde sollte in der ohnehin mit Verkehrsaufkommen stark belasteten Schwabacher Straße die Bebauung 4 Stockwerke einschließlich Dachgeschoss nicht überschreiten. Jedenfalls sollte der Mitteltrakt in der Bebauung niedriger geplant werden.</p>	<p>Die sog. Blockrandbebauung entlang der Schwabacher Straße stellt eine für die Innenstadt „klassische“ Bauweise dar, die sich aufgrund der konsequenten Trennung von öffentlichem und privaten Raum bewährt hat. Diese Bauform ist seit dem 17. und 18. Jahrhundert „gewachsen“ und daher für das innerstädtische Orts- und Straßenbild prägend. Die gilt insbesondere für die bestehenden „Blockrandstrukturen“ im Umfeld des Plangebietes. Diese charakterisiert sich durch wechselnde bzw. unterschiedliche Gebäudehöhen und z. T. durch „überhöhte“ Eckausbildungen. So sind im Bereich der Schwabacher Straße, Fichtenstraße, Salzstraße und z. T. auch in der Holzstraße zahlreiche IV und V-geschossige Gebäude vorhanden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 467 nimmt diese in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Baustrukturen auf. Um eine monotone, in der Gebäudehöhe durchgehende Bebauung entlang der Schwabacher Straße zu vermeiden, wird die Bebauung in der Höhe gestaffelt. Zur Begrünung und Rhythmisierung der Fassade, wird die Bebauung entlang der Schwabacher Straße durch die Festsetzung einer Baulinie mit Vor- und Rücksprüngen vorgegeben. Innerhalb der Rücksprünge werden Baumreihen gepflanzt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde die Planung mit der Maßgabe geändert, dass die Eckbebauung (entlang der Schwabacher Straße) nicht mehr als 5 Vollgeschosse aufweisen darf und die mittleren bzw. dazwischenliegenden Baukörper nicht mehr als 4+D Vollgeschosse überschreiten dürfen. Auf die ursprüngliche Überhöhung bzw. Höhenstaffelung des Mittelbaukörpers an der Schwabacher Straße wird damit verzichtet. Ergänzend sei in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 auch das seit dem 09.02.1954 rechtsverbindliche 2. Deckblatt des Baulinienprojektes Nr. 222 aufgehoben werden soll. Dieses beinhaltet lediglich Festsetzungen zur Auffassung der Holzstraße, sowie zur Aufhebung und Neufestsetzung von Bau- und Straßenbegrenzungslinien und ist somit ein sog. einfacher Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Auf der Grundlage dieses Planes wäre das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Gebäudehöhen, demzufolge nach § 34 BauGB, d. h. nach der näheren Umgebung, zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung bzw. die „Obergrenze“ des Maßes der baulichen Nutzung bilden überwiegend vier- und fünfgeschossige Gebäude. Die Aufnahme einer Blockrandbebauung entlang der Schwabacher Straße erfolgt auch auf Grund des gesamtstädtebaulichen Kontexts und der dadurch hervorgerufenen Schallpegelminderung für</p>

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPARK REDNITZAUE“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

		<p>das dahinterliegende neue Wohngebiet. Auch wurde eine mögliche Erhöhung des Schallpegels an den bestehenden Gebäuden an der gegenüberliegenden, östlichen Seite der Schwabacher Straße infolge einer Neubebauung mit einem Schallschutzgutachten untersucht.</p> <p>Nach Aussage des Gutachters kommt es hierbei zu einer maximalen Erhöhung von $\leq 1,0$ dB(A). Diese Pegelerhöhung wäre allerdings im kaum messbaren Bereich.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten stadtgestalterischen Vorgaben hinsichtlich einer Berücksichtigung der bereits im Umfeld vorhandenen Blockrandbebauung müssen zumindest in Teilbereichen die abstandsflächenrechtlichen Aspekte zurückgestellt werden. So können in den „überhöhten“ Eckbereichen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Diese Abweichungen sind jedoch über den Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) rechtlich legitimiert, wonach die Gemeinde über eine entsprechende Satzung örtliche Bauvorschriften über Abstandsflächen erlassen kann, die aus Gründen der Bau- und Ortsbildgestaltung von den Abstandsflächen nach Artikel 6 und 7 BayBO abweichen.</p> <p>Hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ist auszuführen, dass vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten maßgebend ist (vgl. Systemschnitt Schwabacher Straße). Nachdem diese Vorgabe eingehalten wird, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.</p> <p>Die Anregungen werden somit weitestgehend berücksichtigt.</p>
--	--	--