

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPARK REDNITZAU“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BauGB / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):</u></p> <p><u>Bedenken der Teilnehmer beim Erörterungstermin am 15.01.2001:</u> Es wurden folgende Bedenken formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blockbebauung entlang der Schwabacher Str. ist für das Viertel schlecht, die Folge ist ein Mangel an Licht und Sonne, mehr Lärm und Abgase, Ausgrenzung;</li> <li>- Städtebaulich unpassende Planung;</li> <li>- Fehler mehrerer Groß- Wohnblöcke werden wiederholt;</li> <li>- Nichtbeachtung der jetzt schon mangelnden Wohnqualität in der Südstadt.</li> </ul> <p><u>Sammeleinwand:</u> Es werden folgende Bedenken geäußert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das neu zu erschließende Gebiet hätte keinen Bezug mehr zu der vierteltypischen Struktur. Die Straßen Holz- und Salzstraße sollten durch das Gebiet weitergeführt werden, damit sich das neue Gebiet in das bestehende Umfeld integriert, d.h. Verhinderung von Ghettoisierung.</li> <li>2. Der Gedanke, die Bebauung stufenförmig in Richtung Westen abzusenken ist sehr gut. Die Nachbarn des neu zu gestaltenden Gebietes werden derzeit nicht in das neue Konzept integriert, sie werden vielmehr massiv ausgegrenzt. Die umliegenden, schon vorhandenen Gebäude, in denen auch Menschen leben, sollten in dieses Konzept einbezogen werden = Verhinderung der Wohnwertminderung bereits bestehender Gebäude.</li> <li>3. Es ist nicht erkennbar, wie das Problem des Parkens gelöst werden soll. Es ist innerhalb des Gebietes im Moment keine einzige Straße geplant, was eine Zufahrt zu den Gebäuden ermöglichen würde. Es scheint, dass sich alle neuen Anwohner Parkplatzmöglichkeiten außerhalb des Gebietes suchen müssten, was ein Kollaps bedeuten würde, da die Parkplatzkapazität bereits jetzt schon knapp ist.</li> <li>4. Die entstehenden Grünflächen ergeben sich aus den zwingenden Abstandsflächen.</li> <li>5. Durch die massive Blockbebauung entlang der Schwabacher Straße würde in der Schwabacher Straße ein enormer Geräusch- und Abgaskanal entstehen, was zwar</li> </ol>	<p>Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden aufgenommen, geprüft und werden mit folgenden Maßnahmen in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Abwägung wird für alle Einwender wie folgt zusammengefasst:</p> <p>Die Blockrandbebauung entlang der Schwabacher Straße wird auf Grund des gesamtstädttebaulichen Kontexts, und der notwendigen Schallschutzmaßnahme für das dahinterliegende Wohngebiet aufrechterhalten. Die Blockrandbebauung entlang der Schwabacher Straße stellt eine für die Innenstadt „klassische“ Bauweise dar, die sich auf Grund der konsequenten Trennung von öffentlichem und privatem Raum bewährt hat, und seit dem 17. und 18. Jahrhundert „gewachsen“ und daher für das innerstädtische Orts- und Straßenbild vor allem im Umfeld des Plangebietes prägend ist.</p> <p>Zur Reduzierung der in einer Höhe durchgehenden Bebauung entlang der Schwabacher Straße wird die Bebauung in der Höhe gestaffelt. Größere Bereiche entlang der Schwabacher Straße werden in der Höhe auf 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss reduziert.</p> <p>Zur möglichen Schallreduzierung für die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite, und zur Begrünung und Rhythmisierung der Fassade entlang der Schwabacher Straße, wird die Bebauung entlang der Schwabacher Straße durch die Festsetzung einer Baulinie mit Vor- und Rücksprüngen versehen. Innerhalb der Rücksprünge werden Baumgruppen angeordnet.</p> <p>Eine mögliche Erhöhung des Schallpegels an den bestehenden Gebäuden an der gegenüberliegenden Seite der Schwabacher Straße durch die Neubebauung entlang der Schwabacher Straße wurde innerhalb des Schallschutzgutachtens untersucht. Nach Aussage des Gutachters kommt es hierbei zu einer maximalen Erhöhung von <math>\leq 1,0</math> dB(A). Dies wäre im kaum messbaren Bereich.</p> <p>Bezüglich der Anregung für mehr Grünflächen und einer Parkfläche im Bereich der Süd-</p>

# SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 467 „WOHNPAK REDNITZAU“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BauGB / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BauGB

<p>dem neuen Gebiet Schutz bieten würde, aber alle Anwohner der Schwabacher Straße extrem belasten würde. Durch die niedrige und weitläufige Bebauung der Brauerei konnte bisher die frische Luft vom Wiesengrund in die Schwabacher Straße gelangen, die Geräusch- und Geruchsbelastung wurde minimiert.</p> <p>6. Die Westwinde, die unverbrauchte Luft in die Schwabacher Straße brachten, würden an der Blockbebauung gestoppt. Den Vorsatz eine grüne Lunge für die Südstadt zu schaffen wäre somit nicht mehr durchführbar.</p> <p>Vorschlag: Warum nicht, wie am Kohlenmarkt geschehen, auf ein paar Meter Bebauung verzichten, wenn dafür ein Zugang zu einem Park geschaffen werden könnte. Eine grüne Lunge für ein verkehrsgeplagtes und bereits jetzt in Ghettoisierung begriffenes Gebiet. Ein Park, der zum Hineingehen und Verweilen einladen würde. Dies hätte weiter den Vorteil, dass die ansonsten schon fast geschlossene Front der Schwabacher Straße reizvoll unterbrochen wäre, was zu einer Wohnwertsteigerung eines ganzen Viertels beitragen würde. Nach Jahren des Stillstandes würden so wichtige Aufgaben zur Steigerung der Lebensqualität im gesamten Stadtteil mit dem gebotenen Nachdruck angegangen werden. Unser aller Ziel sollte es sein, lebenswerte Stadtstrukturen zu schaffen - für alle und nicht nur für wenige.</p> <p><u>Schreiben Karl und Ursula Sierl:</u> Einwände wurden gegen die durchgehende Bebauung 5 Stockwerke zuzügl. Dachgeschoss entlang der Schwabacher Straße gemacht. Gefordert wurden 4 Stockwerke einschl. Dachgeschoss nicht zu überschreiten. Jedenfalls sollte der Mitteltrakt in der Bebauung niedriger geplant werden.</p> <p><u>Schreiben Thomas Hütter:</u> Im Schreiben des Herrn Hütter wurden Bedenken bezüglich der schlechter werdenden Vermietbarkeit eines gegenüber dem Plangebiet liegenden Gebäudes an der Schwabacher Straße geäußert. Als Gründe wurden schlechtere Helligkeit und Aussicht durch die hohe Bebauung entlang der Schwabacher Straße gemacht. Gefordert wird eine höchsten 2- bis 3-stöckige Bebauung entlang der Schwabacher Straße.</p>	<p>stadt wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der ehem. William- O.- Darby Kaserne ein nahezu 10 ha großer Südstadtpark als Erholungsgebiet geschaffen wird. Zudem wird im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz in der Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> im Bereich des parkähnlichen Baumbestandes an der Dambacher Str. festgesetzt.</p> <p>Die Anregung, die neue Bebauung in die bestehende Bebauung durch die Weiterführung der Salz- und Holzstraße zu integrieren, wird durch die Weiterführung der Salz und Holzstraße als öffentlicher Fuß- und Radweg aufgenommen. Diese Verbindung schafft für die umliegenden Bewohner eine neue attraktive Durchgangsmöglichkeit zu den Rednitzauen als Naherholungsgebiet, welche bisher durch den Bestand nicht gegeben war.</p> <p>Parkmöglichkeiten für die Bewohner sind durch die Zuordnung von Tiefgaragen im Plangebiet ausreichend gegeben. Im Plangebiet werden zusätzlich Besucherstellplätze ausgewiesen.</p> <p>Die Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden hiermit zur Kenntnis genommen, können z. T. berücksichtigt, müssen aber z. T. auch zurückgewiesen werden.</p>
---	---