

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“
BETEILIGUNG DER INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN (GEM. § 4 (2) BauGB)

BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“

BETEILIGUNG DER INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN (GEM. § 4 (2) BauGB)

Referat IV, 26.01.09:

Das Referat IV kritisiert, dass die Wohnqualität in den bestehenden und geplanten Wohngebäuden in der Neumannstraße durch die mit dem Nahversorgungszentrum und dem Garagen- und Parkhaus verbundenen Lärmemissionen negativ beeinflusst wird. Die hier ohnehin durch Verkehrslärm auf der Schwabacher Straße und Kaiserstraße hohe Lärmbelastung wird trotz der festgesetzten Nutzungseinschränkungen weiter steigen. Es wird kritisch angemerkt, dass die Orientierungswerte für Lärmemissionen in Mischgebieten bei max. 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht lägen, die maximalen Schallleistungspegel der Zu- und Abluftöffnungen, der Kältetechnik und des Abgaskamins jedoch auf max. 70 dB(A) festgesetzt werden.

Des Weiteren wird die Unterschreitung der Abstandsflächen für das Garagen- und Parkhaus und den Lebensmittelmarkt zur Wohnbebauung in der Neumannstraße kritisch angemerkt. Es werden Belichtungsprobleme in den Erdgeschossen und abgeschwächt auch in den 1. Obergeschossen der Wohngebäude Neumannstraße 19-23 in den Wintermonaten befürchtet, da der für die Berechnungen angenommene Lichteinfallswinkel von 45° nur für einen Jahreszeitraum von 5 Monaten angenommen werden kann.

Zuletzt wird kritisch angemerkt, dass die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung teilweise erheblich überschritten werden. Zwar sind Überschreitungen der Obergrenzen unter den in § 17 Abs. 3 BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig, doch werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von Seiten des Ref. IV als „eher dürftig“ eingeschätzt.

Zum Bebauungsplanverfahren wurden durch die fachlich qualifizierte BIG Bauphysik- Ingenieur-Gesellschaft mbH Messinger + Schwarz schalltechnische Berechnungen durchgeführt, die von der für Immissionsschutz zuständigen Fachabteilung beim Ordnungsamt abgestimmt worden sind. Auch die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die nach der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB noch geringfügig ergänzt worden sind, genügen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und finden die Zustimmung des Ordnungsamtes.

Bei den zitierten Orientierungswerten (gem. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) handelt es sich um Immissionswerte, während die festgesetzten Schallleistungspegel die Emissionen begrenzen.

Laut Begründung ist bei Annahme eines Lichteinfallswinkels von 45° eine ausreichende Belichtung der Wohngebäude Neumannstraße 19-23 nach Osten vorhanden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in diesem Bereich weiterhin gewährleistet.

Dies gilt nach erneuten Berechnungen des beauftragten Architekturbüros auch für die Zeit der Jahreswintersonnenwende mit einem Lichteinfallswinkel von 16,5°. Bei einem minimalen Gebäudeabstand zwischen der Ostfassade der Wohnbebauung und der Westfassade des Nahversorgungszentrums von ca. 15,80 m, einer angenommenen mittleren Attikahöhe von ca. 5,80 m über Gelände des Marktes sowie einer mittleren Höhe des Erdgeschosses der Wohnbebauung von ca. 90 cm über Gelände, ergibt sich bezogen auf die bestehende Brüstungshöhe von ca. 80 cm im Erdgeschoss ein Einfallswinkel von ca. 15,5°. Damit ist eine ausreichende Belichtung / Besonnungssituation in den Erdgeschosswohnungen weiterhin sichergestellt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch nach der Neubebauung gewährleistet werden. Die Begründung ist entsprechend ergänzt worden.

Wird zur Kenntnis genommen. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung als die in der Begründung genannten, sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht vorgesehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers als weitere mögliche Kompensation der Überschreitung ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Rednitztal nicht zulässig.

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“

BETEILIGUNG DER INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN (GEM. § 4 (2) BauGB)

Es wird vorgeschlagen, wegen der genannten kritischen Punkte im Rahmen der Abwägung stärker auf die hohe Bedeutung des Nahversorgungszentrums für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im direkten Umfeld und der im benachbarten Tucher-Areal zu erwartenden Bevölkerung abzustellen. Der Hinweis auf eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Dambach in der Begründung sollte nach Auffassung des Ref. IV gestrichen werden, da dort im Bereich Breslauer Straße/Mohnweg ein eigenes Nahversorgungszentrum entstehen soll.

Der Punkt wurde in der Begründung weiter konkretisiert.

Der Bezug auf den Stadtteil Dambach wurde nicht gestrichen, sondern durch den Begriffszusatz „teilweise“ eingeschränkt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 260 b „Eckart-Plaza“
BETEILIGUNG DER INNERSTÄDTISCHEN DIENSTSTELLEN (GEM. § 4 (2) BauGB)