

Beilage

Bebauungsplan Nr. 4565 für ein Gebiet zwischen Löhnerstraße, Äußerer Sulzbacher Straße, Deinstraße und Dr. – Gustav - Heinemann-Straße
Prüfung der Stellungnahmen

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 14.06.2007

öffentlicher Teil

Mit 1 Gegenstimme beschlossen

- I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt über die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs vom 09.03.2007 mit folgendem Ergebnis:

Stellungnahme der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 317/6, gemäß Schreiben vom 09.07.2007

Die Einwände der Eigentümer eines an der Äußeren Sulzbacher Straße gelegenen Mehrfamilienhauses können nicht berücksichtigt werden.

Soweit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4214 eine private Grünfläche festsetzt, haben die Eigentümer und Bewohner benachbart liegender Grundstücke keinen Anspruch darauf, dass die Verhältnisse so bleiben. Bereits mit den Beschlüssen zum Flächennutzungsplan, der seit 08.03.2006 wirksam ist, sind die Weichen für eine Bebauung des Grabelands gestellt worden.

Der Einwand, die Wohnqualität in den Wohnungen der Altbauten an der Äußeren Sulzbacher Straße stehe und falle mit der Aufrechterhaltung einer Grünanlage im Süden, ist nicht nachvollziehbar. Es entsteht ein ruhiges Wohngebiet. Die Verbindung zwischen Löhnerstraße und Deinstraße in Gestalt eines verkehrsberuhigten Bereichs befindet sich inmitten der neuen Bebauung; soweit überhaupt eine nennenswerte Verkehrsbelastung auftritt, wirken die geplanten Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets abschirmend zugunsten des Altbestands entlang der Äußeren Sulzbacher Straße.

Durch die Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Baumpflanzungen und einer abschirmenden Hecke im Norden des Baugebiets wird den Bedürfnissen auch der nördlichen Anwohner Rechnung getragen.

Die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Im Verhältnis zur bestehenden Bebauung entlang der Äußeren Sulzbacher Straße werden die Abstandsflächen mehr als eingehalten.

Die ausreichende Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist demnach gewährleistet. Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht derjenigen des Altbestandes. Die neuen Mehrfamilienhäuser werden nicht wie die Bestandsbebauung in geschlossener Bauweise, sondern jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben deshalb gewahrt.

Auch eine „totale Verschattung“ ist nicht zu besorgen, schon gar nicht in allen Geschossen. Eine gewisse Verschlechterung ist hinzunehmen, soweit die Nachbarbebauung – wie vorliegend – im Rahmen der landesrechtlich zulässigen Abstandsflächenregelung erfolgt. Veränderungen des städtebaulichen Umfelds innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Spielräume können für keine Immobilie ausgeschlossen werden und haben nicht zwingend Auswirkungen auf deren Wert. Gewisse Verschlechterungen sind auch hier hinzunehmen. Die derzeitige Situation einer nur nordseitigen Blockrandbebauung ist atypisch und stellt einen Ausnahmefall dar. Daher ist ein besonderes Opfer im vorliegenden Fall nicht zu erkennen, da die Situation nach Vollzug des Bebauungsplans lediglich derjenigen vieler Häuser auch an der Sulzbacher Straße entspricht, an deren Südseite bereits eine Bebauung besteht.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

Stellungnahme der Rechtsanwälte in Vertretung der o.g. Eigentümer gemäß Schreiben vom 07.05. 2007

Zu 1.

Der Anregung, die bisherige Kleingartenfläche als solche zu erhalten, ist nicht zu folgen.

Die Bezeichnung als „Grüne Lunge“ ist übertrieben. Diese Funktion kommt vielmehr dem benachbarten Naherholungsgebiet „Wöhrder See“, welches größere zusammenhängende öffentliche Grünflächen aufweist, zu. Hingegen handelt es sich bei der jetzt zur Bebauung anstehenden Fläche um ein ehemals durch Gärten genutztes Gelände, die keine Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind. Die betreffenden Parzellen wurden von der NürnbergMesse GmbH vielmehr unentgeltlich einzelnen Personen zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen. Die Berechtigung zur Nutzung endete am 31.03.2006.

Soweit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4214 hier eine private Grünfläche festsetzt, haben die Eigentümer benachbart liegender Grundstücke keinen Anspruch darauf, dass die Verhältnisse so bleiben. Da das Gelände ringsum bereits bebaut ist und die betreffende Fläche in eine vorhandene Infrastruktur eingebunden ist, bietet sie sich zur Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) an. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der Grünordnung.

Zu 2.

Der Anregung, zwischen der bestehenden Bebauung südlich der Äußeren Sulzbacher Straße und der geplanten neuen Erschließungsstraße eine durchgehende Grünfläche festzusetzen, wird ebenfalls nicht entsprochen.

Der Einwand, die Wohnqualität in den Wohnungen der Altbauten an der Äußeren Sulzbacher Straße stehe und falle mit der Aufrechterhaltung einer Grünanlage im Süden, ist nicht nachvollziehbar. Es entsteht ein ruhiges Wohngebiet. Die neue Verbindung zwischen der Löhnerstraße und der Deinstraße in Gestalt eines Spiel- und Wohnwegs befindet sich inmitten der neuen Bebauung; soweit überhaupt eine nennenswerte Verkehrsbelastung auftritt, wirken die geplanten Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets abschirmend zugunsten des Altbestandes entlang der Äußeren Sulzbacher Straße.

In die Spielfläche auf dem Grundstück der Einwender wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen. Deren Nutzbarkeit bleibt uneingeschränkt erhalten.

Der Immissionsschutz wird durch das vorgesehene Erschließungskonzept gewährleistet.

Zu 3.

Die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Im Verhältnis zur bestehenden Bebauung entlang der Äußeren Sulzbacher Straße werden die Abstandsflächen mehr als eingehalten.

Die ausreichende Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist demnach gewährleistet. Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht derjenigen des Altbestandes.

Zu 4.

Vgl. zu 3. Das Eigentumsrecht der Einwender ist nicht verletzt.

Zu 5.

Vgl. zu 3. Die „schöne Aussicht“ wird durch das BauGB nicht geschützt und gehört regelmäßig nicht zu den abwägungserheblichen Belangen. Auf einen außergewöhnlichen Fernblick o. ä. können die Einwender sich nicht berufen. Der Wunsch der Einwender, nach

Süden „ins Grüne“ schauen zu können, ist verständlich, wird aber durch das BauGB nicht geschützt. Außerdem ist die Planung für die Nachbarn nicht nur nachteilig, da die bisherige Kleingartenanlage in den letzten Jahren zusehends verwilderte (z. B. baufällige Gartenlauben). Dagegen entstehen jetzt gepflegte Wohnanlagen mit Grünflächen, so dass die Umgebung eine städtebauliche Aufwertung erfährt.

Von einer „erstickenden Hinterhofsituation“ kann schon deswegen keine Rede sein, weil die neuen Mehrfamilienhäuser nicht wie die Bestandsbebauung in geschlossener Bauweise, sondern jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben deshalb gewahrt.

Auch eine „totale Verschattung“ ist nicht zu besorgen, schon gar nicht in allen Geschossen. Eine gewisse Verschlechterung ist hinzunehmen, soweit die Nachbarbebauung – wie vorliegend – im Rahmen der landesrechtlich zulässigen Abstandsflächenregelung erfolgt. Die derzeitige Situation einer nur nordseitigen Blockrandbebauung ist atypisch und stellt einen Ausnahmefall dar. Daher ist ein besonderes Opfer im vorliegenden Fall nicht zu erkennen, da die Situation nach Vollzug des Bebauungsplans lediglich derjenigen vieler Häuser auch an der Sulzbacher Straße entspricht, deren Südseite bereits durch Bebauung verschattet wird. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist es geschuldet, dass zunehmend bereits bebaute Bereiche nachverdichtet werden. Diese Entwicklung ist auch durch das Baugesetzbuch vorgegeben und gerechtfertigt.

Zu 6.

Die besagte Spielfläche steht auf dem Nachbargrundstück wohnhaften Kindern weiterhin zur Verfügung, wenn auch mit weniger Sonneneinstrahlung. Diese führt jedoch nicht zu einer Nutzungsbeeinträchtigung. Außerdem entsteht in dem neuen Baugebiet ein öffentlicher Spielplatz, der allen Anwohnern zugute kommt.

Zu 7.

Das Gebot der Rücksichtnahme findet im Bauleitplanverfahren keine Anwendung; hier gilt vielmehr gem. § 1 Abs. 7 BauGB das Abwägungsgebot. Dieses wird durch die Planung gewahrt, vgl. oben.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Bebauungsplan der Vorrang einzuräumen.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:
gez. i. V. Zerweck

Der Referent:
gez. Baumann

Die Schriftführerin:
gez. Reuter