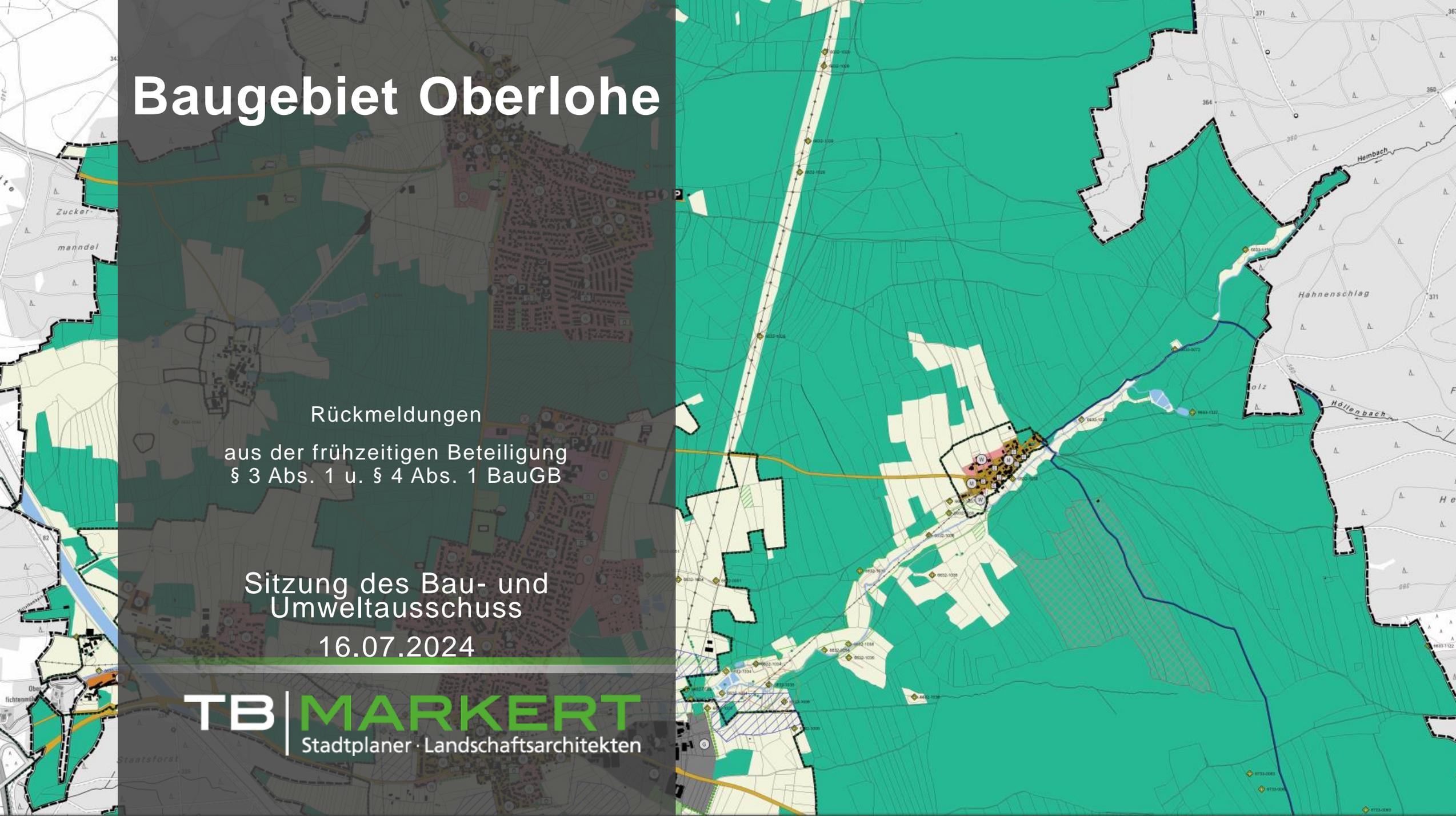


Baugebiet Oberlohe



Rückmeldungen
aus der frühzeitigen Beteiligung
§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Sitzung des Bau- und
Umweltausschuss
16.07.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planvarianten 1 und 2





Landratsamt - städtebauliche Aspekte (Teil 1):

Beide Konzepte stimmig und zustimmungsfähig



Variante 1

- Aufteilung des Bebauungsbandes in zwei Teilquartiere mit mittigem Grünzug.
- Erschließung des nördlichen Quartiers über die Sperbersloher Straße. Das südliche Quartier wird über das vorhandene Baugebiet mit Ginster- und Köhlerweg erschlossen.
- Bei diesem Konzept wird das doch sehr schmale und länglich entwickelte neue Baugebiet in zwei gut proportionierte Einzelquartiere aufgeteilt
- Der wesentliche Vorteil dieses Konzeptes liegt aus städtebaulicher Sicht in dem verkehrlich unbelasteten mittigen Grünzug. Hierdurch entsteht eine qualitätsvolle innerörtliche Grünverbindung vom Ortszentrum mit der Grundschule bis zum neuen Baugebiet und dessen Ortsrand.
- Von diesem innerörtlichen Grünzug könnte auch die neue KITA profitieren.

Variante 2

- Bei diesem Konzept würde das gesamte neue Baugebiet über einen ca. 350 m langen Erschließungstich erschlossen werden, der an die Sperbersloher Straße anbindet.
- Die große Straßenlänge ist für ein zeitgemäßes Wohngebiet ungewöhnlich und wird nur schwer verkehrsberuhigte Bereiche oder Wohnstraßenqualität ermöglichen.
- Besonders nachteilig ist hier aus städtebaulicher Sicht die Querung des bei Variante 1 genannten Grünzuges.
- Hierdurch wird die Durchgängigkeit dieser hochwertigen innerörtlichen Grünfläche unterbrochen und damit abgewertet.



- Lärmquellen Schule, Freizeit- und Sportanlagen sind zu beachten
- Keine lärmrelevante Nutzung auf KiTa-Erweiterungsfläche
- Nicht angesprochen: Verkehr



Regierung von Mittelfranken

- Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht entgegen.

Bay. Landesamt für Denkmalpflege

- Meldepflicht
- Denkmalfeststellung durch BlfD
- Ggf. qualifizierte Aufnahme und Dokumentation

AELF

- Möglichst keine Inanspruchnahme von LaWi-Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.
- Duldung von LaWi-Emissionen
- Pflanzabstände

ADBV

- teils ungenaue Grenzen / Koordinaten im Kataster
- Grenzfeststellung angeraten



Feuerwehr (Brandschutzdienststelle LRA)

- Bedenken hinsichtlich langer Straße in V2 werden nicht angesprochen

Landesbund für Vogelschutz

- Keine grundsätzlichen Bedenken
- Weitere Stellungnahme vorbehalten

Bund Naturschutz in Bayern

- Bedarfsnachweis wird unzureichend erachtet
- Anregung: verdichteter Bauen
- Erschließung über Sperbersloher Str. ist zu bevorzugen

Einwendungen aus der Öffentlichkeit



141 Einwendungen / 158 Unterzeichner, davon

- 126 Äußerungen gegen Variante 1
- 3 Äußerungen gegen Variante 2
- 7 Äußerung gegen die Planung insgesamt



Verkehr

Steigerung des Durchgangsverkehrs in den bestehenden Baugebieten → damit einhergehend:

- Gebietscharakter Baugebiet Köhler-/Ginsterweg
- Verlust an Lebensqualität
- Erhöhte Unfallgefahr
- Kritische Engstelle Ginsterweg
- Anbindung Lohweg
- Verkehre durch Bebauungsstruktur (Kita, Geschosswohnungsbau)
- Lärmbelastung



Verkehrslärm

- Bislang keine Überschreitungen in der Sperbersloher Straße (Schutzanspruch WA 55/45 dB(A))
- Im Bestand bereits geringfügige Überschreitungen im Köhlerweg/Ginsterweg nachts von 1-2 dB(A) (Schutzanspruch WR 50/40 dB(A))
- Keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte durch Zusatzverkehre

Variante 1	Variante 2
<p>Bereich Neubau Oberlohe:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Überschreitungen der Orientierungswerte in den nördlichen Bereichen max. 55/47 dB(A),○ keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich <p>Bereich Bestandsgebäude:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Zusätzliche Überschreitungen im Köhlerweg/Ginsterweg bis zu 2/5 dB(A)○ Erstmalige Überschreitungen an der Sperbersloher Straße bis zu 1/3 dB(A)	<p>Bereich Neubau Oberlohe:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Überschreitungen der Orientierungswerte in den nördlichen Bereichen max. 55/48 dB(A),○ keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich <p>Bereich Bestandsgebäude:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Keine zusätzlichen Überschreitungen im Köhlerweg/Ginsterweg○ Erstmalige Überschreitungen an der Sperbersloher Straße 2/3 dB(A)



Auswirkungen auf die Nachbarbebauung

Heranrückende Bebauung → damit einhergehend:

- Verlust an Lebensqualität
- Wertverlust von Bestandsimmobilien
- Lärmbelastung
- Wegfall Feldweg



Ausgestaltung des Baugebietes

- geplante Baustrukturen/-kubaturen
- Mehrfamilienhäuser



Verlegung Spielflächen

- Verlust an Spielflächen
- Negative Beeinträchtigung Ortskern
- „Öffnungszeiten“ der neuen Spielflächen



Ausgleichsflächen

- fehlende Ausgleichsflächen
- Verlust Landwirtschaftlicher Flächen



Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

- Erforderlichkeit des Baugebietes

Neue Planvariante

- Verschmelzung Variante 1 Nord und Variante 2 Süd
- Angepasste Erschließung Köhlerweg
- Wegfall verkehrliche Erschließung in Richtung Ginsterweg
- Neue optionale Erschießungsvariante Lohweg

