

I. **Vorlage**

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	29.05.2000	X	X			
2	Bauausschuss	15.01.2003	X	X			
3	Bauausschuss	09.07.2003		X			1
4	Stadtrat	23.07.2003		X			1

Betreff

Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 „Wohnpark Rednitzau“ (mit gleichzeitiger Aufhebung des Baulinienprojekts Nr. 222) für den Bereich zwischen der Schwabacher Straße, Herrnstraße, Dambacher Straße und Fichtenstraße, Gemarkung Fürth.

hier

Billigungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 467 i. d. F. vom 12.08.2003
2. Entwurf des Grünordnungsplanes i. d. F. vom 27.05.2003
3. Begründung i. d. F. vom 12.08.2003
4. Einzelabwägung

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen und Abwägungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 467 i. d. F. vom 12.08.2003 einschließlich dem Grünordnungsplan i. d. F. vom 27.05.2003 sowie die Begründung i. d. F. vom 12.08.2003.
3. Der Bauausschuss beschließt, die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung zu veranlassen und die Träger öffentlicher Belange (und innerstädtische Dienststellen) hiervon zu benachrichtigen.

Sachverhalt

Das seit dem 09.02.1954 rechtsverbindliche 2. Deckblatt des Baulinienprojekts Nr. 222 beinhaltet Festsetzungen zur Auffassung der Holzstraße sowie zur Aufhebung und Neufestsetzung von Bau- und Straßenbegrenzungslinien. Das Baulinienprojekt Nr. 222 ist im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung als veraltet und überholt anzusehen.

Die Fa. Tucher Bräu KG hat wesentliche Firmenbestandteile (Logistik) bereits an den neuen Standort in die Tucherstraße im Bereich der ehem. „Johnson -Barracks“ verlegt. Auch die noch in der Schwabacher Straße 106 ansässigen Betriebsstrukturen (Brauerei) sollen ebenfalls umgesiedelt werden.

Das damit freiwerdende gewerblich genutzte Gelände soll zukünftig einer gemischten und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 (mit gleichzeitiger Aufhebung des Baulinienprojekts Nr. 222) erforderlich.

In dem Zeitraum vom 22.12.2000 bis zum 15.01.2001 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit Anschreiben vom 11.03.2002 wurde in dem Zeitraum vom 11.03.2002 bis zum 15.04.2002 gem. § 4 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der innerstädtischen Dienststellen durchgeführt.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.01.2003 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 467 (einschließlich Grünordnungsplan und Begründung) gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 12.02.2003 wurde in dem Zeitraum vom 20.02.2003 bis zum 21.03.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgebracht, die dazu geführt haben, dass der Stadtrat in der Sitzung am 23.07.2003 die Änderung des Bebauungsplanes mit der Maßgabe beschlossen hat, dass

- bei den Eckbebauungen die Anzahl der Vollgeschosse auf 5 reduziert,
- auf die mittlere Erhöhung verzichtet,
- und sonst 4+D nicht überschritten wird.

Das Rechtsamt hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass damit die Grundzüge der Planung berührt sind und somit eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen ist. Die Träger öffentlicher Belange sowie die entsprechenden innerstädtischen Dienststellen werden hierzu benachrichtigt und können erneut Stellung nehmen. Die Öffentlichkeit hat ebenfalls erneut Gelegenheit die Planung einzusehen und Anregungen vorzubringen.

Nachdem eine beschlussmäßige Behandlung der Anregungen im Rahmen der o. g. Stadtratssitzung nicht erfolgt ist, wird für die im Rahmen der (ersten) öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hiermit eine Behandlung der Anregungen (unter Berücksichtigung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes) vorgenommen, die nachfolgend in zusammengefasster Form dargelegt ist.

Eine ausführliche Einzelabwägung ist der Vorlage beigelegt und ist Bestandteil dieser.

▪ Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Blumenstraße 3, 90402 Nürnberg:

Nach Durchsicht des in o. g. Angelegenheit vorgelegten Berichtes „Weitere Untersuchung des Untergrundes auf dem Gelände der Patrizier Brauerei“ der Fa. Sakosta Euro Consult wird grundsätzlich und auch im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 467 vorsorglich noch einmal auf unsere Stellungnahmen vom 11.05.2001 und 13.05.2002 verwiesen, damit den Erfordernissen des Grundwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen werden kann. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Verunreinigungssituation, die über die bisher durchgeführten Untersuchungen hinausgehende, im Detail zu gegebener Zeit noch mit den Fachbehörden abzustimmende Maßnahmen erfordert, bevor mit Entsiegelungsmaßnahmen, Bodeneingriffen und/oder der Einrichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelter Niederschlagswässer begonnen wird.

Behandlung:

Entsprechend der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes fand zur Klärung der Altlastenproblematik am 09.04.2003 ein Gespräch mit dem Amt für Umweltplanung, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Stadtplanungsamt, dem Gutachterbüro Sakosta Euro Consult sowie Vertretern der Patrizier Grundstücks GbR und Planer statt. Bei diesem Termin wurde die Altlastenproblematik gesamtheitlich erörtert. Entsprechend der Stellungnahme der Umweltplanung wurde festgestellt, dass so-

lange keine Bodeneingriffe und Maßnahmen zur Bodenentsiegelung vorgenommen werden, kein Handlungsbedarf besteht.

In den Bebauungsplan Nr. 467 wird eine Kennzeichnung aufgenommen, welche das Plangebiet als altlastenverdächtig entspr. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB einstuft. Weitere notwendige Maßnahmen werden bevor mit Entsiegelungsmaßnahmen, Bodeneingriffen und/oder der Errichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelter Niederschlagswässer begonnen wird, mit den Einzelbaumaßnahmen abgestimmt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird somit entsprochen.

▪ Ordnungsamt, einschließlich Untere Naturschutzbehörde, Schwabacher Straße 170, 90763 Fürth:

Die Altlastenverunreinigungssituation erfordert im Detail noch mit den Fachbehörden (WWA, Upl sowie Gesundheitsamt) abzustimmende Maßnahmen, die über die bisher durchgeführten Untersuchungen hinausgehen. Diese im Interesse des Grundwasser- und Bodenschutzes notwendigen Maßnahmen sind festzulegen, bevor mit Entsiegelungsarbeiten, Bodeneingriffen und/oder der Errichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelter Niederschlagswässer begonnen wird. Im Übrigen vertreten auch wir aufgrund der bisher vorliegenden Erkenntnisse die Auffassung, dass das Areal als altlastenverdächtige Fläche i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG einzustufen ist. Aufgrund des nachgewiesenen hinreichenden Gefahrenverdachts (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG sind die o. g. weiteren Detailuntersuchungen nach § 2 Nr. 4 BBodSchV im Zuge der geplanten Wohnbebauung zu veranlassen.

Behandlung:

Zur Klärung der Altlastenproblematik fand am 09.04.2003 ein Gespräch mit dem Amt für Umweltplanung, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Stadtplanungsamt, dem Gutachterbüro Sakosta Euro Consult sowie Vertretern der Patrizier Grundstücks GbR und Planer statt. Bei diesem Termin wurde die Altlastenproblematik gesamtheitlich erörtert. Entsprechend der Stellungnahme der Umweltplanung wurde festgestellt, dass solange keine Bodeneingriffe und Maßnahmen zur Bodenentsiegelung vorgenommen werden, kein Handlungsbedarf besteht.

In den Bebauungsplan Nr. 467 wird eine Kennzeichnung aufgenommen, welche das Plangebiet als altlastenverdächtig entspr. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB einstuft. Weitere notwendige Maßnahmen werden bevor mit Entsiegelungsmaßnahmen, Bodeneingriffen und/oder der Errichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelter Niederschlagswässer begonnen wird, mit den Einzelbaumaßnahmen abgestimmt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird somit entsprochen.

▪ Amt für Umweltplanung, Abfallwirtschaft und Städt. Forste:

Altlasten:

Nach Überprüfung der Berichte der Sakosta Euro Consult fällt der Wohnpark „Rednitzau“ mit einer Grundfläche von ca. 42.000 m² unter die 10 größten Altlastlagerungen der Stadt Fürth. Diese war zuvor nicht bekannt und wird daher mit der Kenn- Nr. 032.4 in die Verdachtsflächenkarte aufgenommen. Es wird empfohlen, die Kennzeichnung auch in den Bebauungsplan Nr. 467 zu übernehmen. Für die geplante Wohnbebauung sind folgende Konsequenzen abzuleiten:

- die nutzungsspezifischen Mindestanforderungen der BBodSchV sind im Zuge der Neubebauung zu gewährleisten;
- eine Emission von Schadstoffen in das Grundwasser im Zuge der Entsiegelung und ggf. durch spätere Regenwasserversickerung ist mittels geeigneter Vorkehrungen auszuschließen;
- eine abfallbestimmungsgemäße Verwertung / Entsorgung von Erdaushub und Materialien aus Gebäudeabbrüchen ist sicherzustellen;
- alle bodenbezogenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen und dokumentieren;
- sämtliche altlastenrelevanten Erkenntnisse über das Tucher- Areal sind der Stadt Fürth nach Art. 1 BayBodSchG unverzüglich mitzuteilen und o. g. Dokumentation(en) vorzulegen.

Upl geht davon aus, dass die vollständige Beseitigung oder zumindest dauerhaft wirksame Sicherung der schadstoffbelasteten Auffüllungen erforderlich ist. Die Vorlage eines Sanierungs- und Entsorgungskonzeptes ist deshalb, in Anbetracht des Flächenmaßes und der sensiblen Folgenutzung des Tucher- Areals dringend zu empfehlen.

Grünordnungsplan / Eingriffs- Ausgleichsbilanz:

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird mit der Umwandlung der Gewerbefläche in Misch- und Wohnnutzung der Bereich des ehem. Tucher- Areals nachhaltig aufgewertet. Mit den im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen wird nahezu eine Verdoppelung des Planungswertes der Biotop- und Nutzungstypen gegenüber dem Bestandwert erzielt. Für den Bereich des ehem. Tucher- Areals lassen sich aus dem Stadt- ABSP noch weitere Ziele und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz ableiten, die im Grünordnungsplan noch nicht berücksichtigt sind und aufgegriffen werden sollten: Das Plangebiet befindet sich auf den sandigen Hauptterrassen der Rednitz, die ein Schwerpunktgebiet für Sandstandorte darstellen. Im Hinblick auf einen wirksamen Biotopverbund der Sandlebensräume entlang der Rednitzachse ließen sich insbesondere auf Abstandsrundflächen und Tiefgaragenoberflächen über geeignete Pflege- und Biotopentwicklungsmaß-

nahmen Sandmagerrasen entwickeln, die nicht nur Pflanzen und Tieren wertvolle Lebensräume bieten, sondern auch attraktive Erholungs- und Erlebnisräume für die Wohnbevölkerung.

Lärm-/ Luftimmissionen:

Den vorliegenden Gutachterberichte zum Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung ist soweit nichts hinzuzufügen. Es wird auch auf die Upl- Stellungnahme vom 15.04.2002 hingewiesen. Bezüglich der Luftimmissionen ist - wie in der Begründung erwähnt - momentan eine Quantifizierung aufgrund mangelnder Erkenntnisse für diesen Bereich nicht möglich. Derzeit läuft im Stadtgebiet Fürth ein Luftgüte- Messprogramm, dessen Ergebnisse bis Ende des Jahres 2003 / Anfang 2004 vorliegen werden und auch das Areal Schwabacher Straße berücksichtigen werden.

Behandlung:

Altlasten:

Zur Klärung der Problematik Altlasten fand am 09.04.2003 ein Gespräch mit dem Amt für Umweltplanung, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Stadtplanungsamt, dem Gutachterbüro Sakosta Euro Consult sowie Vertretern der Patrizier GrundstücksgbR und Planer statt. Bei diesem Termin wurde die Problematik der Altlasten gesamtheitlich erörtert. Entsprechend der Stellungnahme der Umweltplanung wurde festgestellt, dass solange keine Bodeneingriffe und Maßnahmen zur Bodenentsiegelung vorgenommen werden, kein Handlungsbedarf besteht.

In den Bebauungsplan Nr. 467 wird eine Kennzeichnung aufgenommen, welche das Plangebiet als altlastenverdächtig entspr. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB einstuft. Der Anregung des Amtes für Umweltplanung wird somit entsprochen.

Die vom Amt für Umweltplanung vorgeschlagene Vorlage eines gesamtheitlichen Sanierungs- und Entsorgungskonzept wird zum jetzigen Zeitpunkt als nicht notwendig erachtet. Weitere Detailuntersuchungen werden im Zuge der Erstellung von Entsorgungs- und Sanierungskonzepten bei den Einzelbaumaßnahmen abgestimmt. Eine entsprechende Hinweis Festsetzung wird Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden ebenfalls mit einem Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Rückbau- und Aushubmaterialien und zur Vermeidung einer Emission von Schadstoffen in das Grundwasser im Zuge der Entsiegelungsmaßnahmen ergänzt. Die Anregungen des Umweltamtes werden somit berücksichtigt.

Grünordnungsplan / Eingriffs- Ausgleichsbilanz:

Aufgrund der Lage im Schwerpunktgebiet für Sandstandorte (Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Fürth) sollen in geeigneten, möglichst unbeschatteten Teilbereichen sandige Rohbodenstandorte zur Entwicklung von Sandmagerrasen geschaffen werden (Hinweis H8). Diese lassen sich auch im Rahmen von Abstandsgrünflächen und Tiefgaragenoberflächen in Erholungsräume für die Wohnbevölkerung integrieren. Der Anregung wird somit entsprochen.

Lärm-/ Luftimmissionen:

Die Anmerkung bezüglich des derzeit verlaufenden Luftgüte- Messprogrammes im Stadtgebiet Fürth wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist zum derzeitigen Zeitpunkt nichts zu veranlassen.

▪ Karl und Ursula Sierl, Schilfweg 1, 90765 Fürth:

Die Eigentümer des Anwesens Schwabacher Straße 121, Fl. Nr. 1202/13 Gemarkung Fürth bitten darum 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.

Behandlung:

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 dahingehend 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 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 Auflassung 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 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.

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.

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.

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.

Die Anregungen werden somit weitestgehend berücksichtigt.

▪ Dr. Manfred Kimmel, Dambacher Str. 109, 90763 Fürth:

Zuletzt hat man ohne Begleitmaßnahmen die Neumannstraße zur Einbahnstraße gemacht, so dass jetzt der ganze Verkehr durch die Dambacher Straße rollt. Ich habe mich in dieser Sache schon an die Stadt gewendet, ohne jedoch seit über einem Jahr eine Besserung erreichen zu können. Ich befürchte nun, dass ohne geeignete Maßnahmen durch die Verdichtung der Wohnbebauung sich unsere ehemals ruhige Wohnstraße noch mehr zur Durchgangsstraße ändert mit noch mehr Verkehr und Ruhestörung. Ich schlage deshalb vor, für das komplette Wohngebiet zwischen Kaiser-, Schwabacher, Dambacher und Amalienstraße eine wohngebietsangepasste Verkehrsberuhigung einzuführen.

Behandlung:

Durch das Straßenverkehrsamt wird das Gebiet zwischen Schwabacher Straße und Kaiserstraße als Tempo- 30- Zone ausgewiesen. Das betrifft die Herrnstraße, zwischen Schwabacher und Dambacher Straße, die Neumannstraße, zwischen Kaiser- und Herrnstraße, die Daniel-Ley-Straße und die Dambacher Straße zwischen Herrn- und Kaiserstraße. Innerhalb dieses Gebietes werden Vorfahrtsregelungen aufgehoben. Damit wird das Maximum an verkehrsberuhigenden Maßnahmen, welche in dem Gebiet möglich sind, erreicht. Die Anregung ist somit berücksichtigt.

▪ Frau Karin Vogel, Schwabacher Straße 117, 90763 Fürth:

Schreiben vom 17.03.2003:

1. Die Blockbebauung entlang der Schwabacher Straße nochmals generell um 1 - 2 Stockwerke abzusenken. Die maximale Gebäudehöhe darf entsprechend dem Brauereigebäude an der westlichen Schwabacher Straße vier Geschosshöhen nicht übersteigen, sollte aber auch 2 Geschoßhöhen aufweisen, um sich an die gewachsene charakteristische Bebauung anzupassen.
2. Verkleinerung der geplanten Gebäudelängen, sodass aus dem mittleren Blockbau (an der Schwabacher) nicht nur 3 Gebäude, sondern mindestens 5 Gebäude entstehen.
3. Die gewaltigen Dächer müssen kleiner werden. Durch einen geringeren Dachschrägewinkel mit 20 - 25 Grad und einem deutlichen Einrücken bevor der Dachaufbau beginnt (vgl. bestehende Pultdächer). So kann die Dachhöhe von 6 Meter auf 1 - 2 Meter reduziert werden.
4. Verzicht auf ein Gebäude des umstrittenen Blocks (für meine Belange natürlich das mir gegenüber geplante), damit die Belichtung durch die Sonne, als auch die Frischluftversorgung des bestehenden Viertels weiter erhalten bleibt, die

drohende Ghettoisierung verhindert und die Fußläufigkeit zum Wiesengrund verbessert wird. So könnte eine für den Stadtteil wichtige, breite Sichtachse zum bzw. vom Wiesengrund mit dem besonderen architektonischen Akzent des angesprochenen Gebäudes geschaffen werden.

5. Erhaltung des Baumbestands entlang der Schwabacher Straße.
6. Großzügiges Abrücken der Häuserfront von der Straße würde ebenfalls etwas mehr Weite für das Stadtbild erreichen.

Schreiben vom 15.01.2001 und 20.03.2001:

7. Das neu zu erschließende Gebiet hatte 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.
8. 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 mit einbezogen werden = Verhinderung der Wohnwertminderung bereits bestehender Gebäude.
9. 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 einen Kollaps bedeuten würde, da die Parkplatzkapazität bereits jetzt schon knapp ist.
10. Die entstehenden Grünflächen ergeben sich nur aus den zwingenden Abstandsflächen.
11. Durch die massive Blockbebauung entlang der Schwabacher Straße würde in der Schwabacher Straße ein enormer Geräusch- und Abgaskanal entstehen, was zwar dem neuen Gebiet Schutz bieten würde, aber alle Anwohner der Schwabacher Straße extrem belasten würde. Durch die niedere und weitläufige Bebauung der Brauerei konnte bisher die frische Luft vom Wiesengrund in die Schwabacher Straße gelangen, die Geräusch- und Geruchsbelästigung wurde minimiert.
12. Die Westwinde, die unverbrauchte Luft in die Schwabacher Straße brachten, würden an der Blockbebauung gestoppt. Der Vorsatz eine grüne Lunge für die Südstadt zu schaffen wäre somit nicht mehr durchführbar.
13. 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 zum 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 Stillstands würden so die so wichtigen 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.“

Behandlung:

1. 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 signifikant. Diese bestehenden „Blockrandstrukturen“ sind auch für das Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 467 prägend. Diese Bauform 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, werden die Gebäudevor- und Rücksprünge der Bebauung entlang der Schwabacher Straße durch die Festsetzung einer Baulinie vorgegeben. Innerhalb der Rücksprünge werden Baumreihen gepflanzt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde die Planung dahingehend 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 verzichtet.

In dem Gesamtkontext bezüglich der „Einfügung“ einer neuen Bebauung sollte auch berücksichtigt werden, 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 neue Bebauung fügt sich somit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere der Gebäudehöhen) in die nähere Umgebung ein.

Die Aufnahme einer Blockrandbebauung entlang der Schwabacher Straße erfolgt auch auf Grund des gesamtstädtetypischen Kontextes und der dadurch hervorgerufenen Schallpegelminderung für 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. 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. 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 rechtlich legitimiert.

Hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung ist auszuführen, dass vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten maßgebend ist. Nachdem diese Vorgabe eingehalten wird, ist somit eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Die Anregungen können somit zumindest teilweise berücksichtigt werden.

2. Aus den Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 467 ist das maximal zulässige „Volumen“ bzw. die theoretisch mögliche „Kubatur“ eines Bauwerkes (= Maß der baulichen Nutzung), jedoch nicht die künftige architektonische bzw. gestalterische Konzeption eines Gebäudes ablesbar. Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Baulinie (entlang der Schwabacher Straße) und mit einer Baugrenze (in den der Schwabacher Straße abgewandten Bereichen) sowie der zulässigen Geschossflächen (GF) fest. Innerhalb dieser überbaubaren Flächen wird über verschiedene Vor- und Rücksprünge im Bereich der Baulinie und einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (sog. „Perlschnur“) eine vertikale und horizontale Staffelung der Gebäude vorgegeben.

Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung so weit in die architektonische Gestaltungsfreiheit einzugreifen und für jedes gestalterische Detail eine entsprechende Vorgabe zu machen. Auch ist zu berücksichtigen, dass es u. a. ein typisches Merkmal der in der Südstadt vorhandenen Blockrandbebauung ist, wenn die Gebäudelängen variieren und z. T. Gebäudelängen von über 20 m häufig anzutreffend sind. Die Anregung hinsichtlich einer Verkleinerung der geplanten Gebäudelängen wird deshalb zurückgewiesen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 467 sieht nunmehr entlang der Schwabacher Straße Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° vor. In Verbindung mit der geplanten Gebäudetiefe ergeben sich dadurch Dächer, die sich hinsichtlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein Zurückversetzen des Dachgeschosses bzw. die weitere Reduzierung der Dachneigung würde dem vorherrschenden Erscheinungsbild der Blockrandbebauung in der Fürther Südstadt widersprechen. Die Anregung wird deshalb weitestgehend berücksichtigt.
4. 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 Rednitztalauen als Naherholungsgebiet, welche bisher durch den Bestand nicht gegeben war. Hinsichtlich der Belichtung bzw. Besonnung und Frischluftzufuhr wird auf die Ausführungen zu Ziffer 1 verwiesen. Die Anregung ist somit weitestgehend berücksichtigt.
5. Der im Geltungsbereich existierende Baumbestand wurde im Juli 1999 durch das Landschaftsarchitekturbüro Tautorat erfasst und bewertet. Der Bestand umfasste demnach 159 Bäume und wurde größtenteils als erhaltenswert eingestuft. Die übrige Vegetation wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Grünordnungsplanung im Sommer 2001 erhoben. Etwaige Biotope der aktuellen Biotopkartierung sowie Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Ein Schutzstatus liegt ausschließlich dadurch vor, dass der Baumbestand unter die Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Fürth fällt. Die Schwerpunkte des vorhandenen Baumbestands befinden sich innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes insbesondere im Bereich entlang der Dambacher Straße. Die bestehende Vegetation entlang der Schwabacher Straße wurde hingegen nicht als „Schwerpunkt“ angesehen (vgl. hierzu Ziffer 4.2. der Begründung; Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens - Schutzgut Pflanzen). Der Wegfall dieses Grünbestandes soll u. a. durch eine größere Zahl von Neupflanzungen ausgeglichen werden. Zugleich ist auf entlastende Effekte der Planung hinzuweisen, da in der Planung eine deutliche Erweiterung der begrüneten Außenanlagen vorgesehen ist. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.
6. Gegenüber dem städtebaulichen Rahmenplan (Planungsstand zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung) wurden bereits Gebäuderücksprünge in einer Tiefe von 3 m vorgesehen. Zur Begrünung und Rhythmisierung der Fassade werden entlang der Schwabacher Straße durch die Festsetzung einer Baulinie entsprechende Vor- und Rücksprünge zwingend vorgegeben. Innerhalb der Rücksprünge werden Baumreihen gepflanzt. Ein weiteres Abrücken würde dem typi-

schen Erscheinungsbild der Blockrandbebauung in der Fürther Südstadt widersprechen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen zu Ziffer 1 verwiesen. Die Anregung muss deshalb zurückgewiesen werden.

Zum Schreiben vom 15.01.2001 und 20.03.2001:

7. Die Holz- und Salzstraße werden mit dem bereits bestehenden Raum- bzw. Straßenprofil in westliche Richtung über die Schwabacher Straße hinaus in das Plangebiet des Bebauungsplanes fortgeführt. Damit sich das neue Gebiet in das bestehende Wohnumfeld und Erschließungsstraßensystem integriert. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
8. Wie bereits unter Ziffer 1 erläutert, nimmt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 467 die in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Baustrukturen auf und nimmt damit Bezug zum vorhandenen Umfeld. So wird die überwiegende Teile der Schwabacher Straße prägende geschlossene Blockrandbebauung zum Talraum der Rednitz allmählich aufgelockert und durchlässiger gestaltet um sich letztendlich in kleinteilige Einzelbaukörper „aufzulösen“. Exemplarisch seien hier die Bereiche zwischen der Amalienstraße und der Fichtenstraße, zwischen der Herrnstraße und der Kaiserstraße bzw. zwischen der Kaiserstraße und der Jahnstraße genannt. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 467 sieht die Fortführung der Holz- und Salzstraße als Stichstraßen in das Baugebiet vor. Diese Straßenachsen sollen künftig als Ortsstraßen öffentlich gewidmet werden. Die innere Erschließung (Nord-Süd-Verbindung) wird über eine verkehrsberuhigte, künftig als Eigentümerweg (mit beschränkt öffentlicher Widmung) deklarierte Verkehrsachse erfolgen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden insgesamt 13 Tiefgaragen vorgesehen. Für Besucher werden im öffentlichen Straßenraum (Holz- und Salzstraße) sowie im Bereich der inneren Erschließungsachse Kfz- Stellplätze vorgesehen. Näheres hierzu ist aus Ziffer 5.5. - Stellplätze der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Anregung ist somit bereits berücksichtigt.
10. Die Behauptung, dass sich die entstehenden Grünflächen nur aus den zwingenden Abstandsflächen ergeben ist unzutreffend, da die Freiräume zwischen den geplanten einzelnen Neubauten wesentlich großzügiger bemessen sind. Es wird in diesem Zusammenhang auf die positive Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung zwischen dem Bestandwert und der Neuplanung hingewiesen. Die Anregung wird deshalb als unbegründet zurückgewiesen.
11. Zu der Problematik der Schallpegelerhöhung an den östlich der Schwabacher Straße bereits bestehenden Gebäuden hat das Ing.- Büro Messinger + Schwarz im gutachterlichen Bericht Nr. 01080925A vom 18.09.2001 (vgl. Anlage 2 der Begründung) ausgeführt, dass es aufgrund von Schallreflexionen von Verkehrslärm an den neu zu errichtenden Gebäuden an den bereits bestehenden Gebäuden östlich der Schwabacher Straße zu Pegelerhöhungen kommen wird. Diese werden jedoch im Bereich $\leq 1,0$ dB(A) sein. Gleichzeitig sei darauf hingewiesen, dass durch die Schließung des gewerblichen Betriebs der Tucher Brauerei gleichzeitig der gewerbliche Lärm abnimmt bzw. nicht mehr besteht. Eine mögliche Verringerung des Luftaustausches vom Rednitztal bei austauscharmen Wetterlagen durch die geplante Bebauung entlang der Schwabacher Straße wird zur Gewährleistung eines Mindestmasses an Durchlüftung durch Weiterführung von Holz- und Salzstraße sowie durch Auflockerung der Bebauung zu ihrem westlichen Rand hin kompensiert (Kompromiss mit widerstreitenden Zielen des Lärmschutzes). Die Anregungen sind somit berücksichtigt.
12. Eine mögliche Verringerung des Luftaustausches vom Rednitztal bei austauscharmen Wetterlagen durch die geplante Bebauung entlang der Schwabacher Straße wird zur Gewährleistung eines Mindestmasses an Durchlüftung durch Weiterführung von Holz- und Salzstraße sowie durch Auflockerung der Bebauung zu ihrem westlichen Rand hin kompensiert. Die Anregung ist somit berücksichtigt.
13. Bezüglich der Anregung nach mehr Grünflächen und einer Parkfläche im Bereich der Südstadt wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der ehem. William- O.- Darby Kaserne ein nahezu 10 ha großer Südstadtpark als Erholungsgebiet geschaffen wird. Auch sind die unmittelbar westlich angrenzenden Rednitztalauen als Erholungsraum anzusehen. Auch wird im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz in der Größe von ca. 1.200 m² im Bereich des parkähnlichen Baumbestandes an der Dambacher Straße festgesetzt. Letztendlich ist es nicht das Ziel der Planung mehr Grün- und Parkflächen für die bestehende Bebauung in der Südstadt zu schaffen. Die Planungsabsichten sind vielmehr unter Ziffer 3.2. - Ziele und Leitgedanken formuliert. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden am Planblatt folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Planblatt des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke des Brauereigeländes als „Fläche deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet und die textliche Festsetzungen Ziffer 8 - Altlasten ergänzt. (Der entsprechende textliche Hinweis ist dafür entfallen). Die Begründung wurde entsprechend angepasst;
- Das Planblatt des Grünordnungsplanes wurde hinsichtlich des textlichen Hinweises H 8 - Schaffung von Sandstandorten - ergänzt. Auch hier wurde die Begründung entsprechend angepasst;
- Bei den Eckgebäuden entlang der Schwabacher Straße wurde die Anzahl der Vollgeschosse von ursprünglich V+D auf nunmehr V Vollgeschosse reduziert und

- auf die mittlere Gebäudeerhöhung entlang der Schwabacher Straße verzichtet, d. h. die Bebauung weist nun eine einheitliche Gebäudehöhe auf;

Darüber hinaus wurde auf Veranlassung des Investors bzw. Grundstückseigentümers (und in Abstimmung mit dem Baureferat) im Hinblick auf die vorgebrachten Anregungen auch eine Verringerung der Dachneigung vorgenommen (bzw. eine Vergrößerung der Bandbreite der zulässigen Dachneigung). Ebenfalls wurde die Möglichkeit zur Errichtung der verschiedenartigen Dachformen eröffnet.

(Hinweis: Diese Änderungen sind im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde rechtlich legitimiert; vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd. Nr. 62 zu § 3 BauGB). Diese Änderungen und Ergänzungen umfassen folgende Aspekte:

- Die Dachneigung der „Mittelbaukörper“ (an der Schwabacher Straße sowie an der Weiterführung der Holz- und Salzstraße) wurden von 40 - 45° auf 30 - 45° reduziert;
- Als Dachform der „Eckbaukörper“ (an der Schwabacher Straße) sollen künftig neben Sattel- auch Zeltdächer zulässig sein und die Dachneigung wurde von 40 - 45° auf 30 - 45° reduziert;
- Die Dachneigung der Gebäude, die an eine bestehende Bebauung angrenzen, wurde von 40 - 45° auf 30 - 45° verringert.

Das Baureferat schlägt vor, die vorgenommenen Planänderungen erneut öffentlich auszulegen.

Von einer Beschränkung der erneuten öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Teilsatz BauGB) nur zu den geänderten und ergänzten Planteilen wird in diesem Zusammenhang (auch aus Gründen der Rechtssicherheit) abgesehen, da sich die Änderungen und Ergänzungen möglicherweise auch auf die übrigen Planteile auswirken können bzw. die Änderungen und Ergänzungen in unmittelbaren gesamtkonzeptionellen Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen (hier: Erscheinungsbild der gesamten straßenbegleitenden Bebauung).

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	Euro
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm liegt vor:	Beteiligte Dienststellen:		
<input type="checkbox"/>	RA <input checked="" type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input checked="" type="checkbox"/>		

II. HOA Zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V - SpA

Fürth, den 18.09.2003

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Klaus, Stadtplanungsamt / Bebauungsplanung	Tel.: 974 - 2659
--	---------------------