

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

BETEILIGTER / EINWENDER - ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>EINWAND 2:</u> (Zitat) „Mit tiefer Erschütterung ist mir zugetragen worden, dass das Tucher Brauerei Gelände in naher Zukunft einem gigantischen Wohnkomplex weichen muss. Leider wurde mir beim Kauf meiner Wohneinheit (Kauf 1.8.2003) nicht mitgeteilt, dass ein solches Bauvorhaben vorliegt. Ich bewohne das dritte Stockwerk der Schwabacherstr. 117 und habe noch einen wunderschönen Ausblick in die Grüne Lunge Fürths. Für die Kaufentscheidung meiner Wohneinheit war der Ausblick durch die große Fensterfront, die mein lichtdurchflutetes Loft auszeichnet, ausschlaggebend. Nachdem ich nun detaillierte Planeinsicht in den Bebauungsplan 467 nehmen konnte, und ich die Höhe und Größe des Projekts kenne, fühle ich mich in enormen Maße in meiner künftigen Wohnqualität eingeschränkt. Meiner Meinung nach würde der Wert meiner Immobilie stark an Wert verlieren, würde Ihr Projekt realisiert werden. Hinsichtlich des Bauvorhabens ist meiner Meinung nach Qualität wichtiger als Quantität. Würde man dieses Projekt in Form von im Hochpreissegment angesiedelte Stadtvillen mit Maisonette oder Loftcharakter realisieren, könnte man sicherlich eine zumutbare Bauhöhe von 3 Stockwerken plus Dach einhalten und zudem ein exclusives, zahlungskräftiges Clientel ansiedeln. Ein flacherer Bau würde zudem besser in das Stadtbild passen. Durch die Länge und Höhe des Bauvorhabens würde eine enorm hohe Geräuschkulisse erzeugt werden und aufgrund der Vielzahl der Einheiten ein wesentlich größeres Verkehrsaufkommen herrschen. Ich möchte Sie hiermit inständig bitten, nicht im Interesse Einzelner Investoren zu handeln, sondern in Ihrer Funktion als Städteplaner der Stadt Fürth Wert auf ein vernünftiges Stadtbild mit qualitativen Wohnen zu legen.	Hinsichtlich einer Wertminderung der Immobilie ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, 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 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 (gewesen). Die Eigenart der näheren Umgebung bzw. die „Obergrenze“ des Maßes der baulichen Nutzung entlag der Schwabacher Straße sowie im Bereich der Fichten-, Holz- und Salzstraße bilden überwiegend viergeschossige sowie auch fünfgeschossige Gebäude. Eine gewerbliche bauliche Erweiterung der Tucher- Brauerei direkt entlang der Schwabacher Straße wäre jederzeit in der vorgenannten Gebäudehöhe zulässig gewesen. Es mag zwar zutreffend sein, dass derzeit der Blick in den Talgrund nahezu unverbaut ist, was sich jedoch aufgrund der o. g. Rechtslage hätte jederzeit ändern können. Dieses, für den Bereich der Tucher- Areals, seit 1954 bestehende Baurecht wurde offensichtlich bei dem Erwerb der Immobilie nicht berücksichtigt. Aufgrund der im Rahmen der (ersten) erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen hat sich der Investor bzw. Grundstückseigentümer jedoch dazu bereit erklärt, die Planung nochmals zu ändern, indem der Abstand zwischen den geplanten neuen Gebäuden und der bestehenden Bebauung vergrößert wird. Mit einer nochmaligen Änderung des Bebauungsplanes wird somit eine weitere Verbesserung eintreten, da sich mit dem Zurücknehmen der Baulinie unmittelbar gegenüber dem Anwesen

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

Ich behalte mir das Recht vor, eventuelle Schadensersatzforderungen gegen die Beteiligten zu erheben, sollte mein Wohnwert sinken.“	Schwabacher Straße 117 auch hier der Gebäudeabstand um 1,5 m vergrößert. Somit sind insbesondere die abstandsflächenrechtlichen Aspekte zum Anwesen Schwabacher Straße 117 hin, ausreichend berücksichtigt. Ergänzend sei in diesem Zusammenhang auszuführen, dass mit der Festlegung von Mindestabständen durch die jeweiligen Landesgesetzgeber insoweit abschließend entschieden wurde, was im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung im nachbarrechtlichen Verhältnis zumutbar ist. Zur Sonneneinstrahlung auf die bestehende Bebauung östlich der Schwabacher Straße ist darzulegen, dass die Schwabacher Straße in Nord-Süd-Richtung verläuft und somit bis zur Mittagszeit die Gebäudeostseite bzw. ab der Mittagszeit die Gebäudewestseite besonnt wird. Die Besonnungsdauer richtet sich dabei je nach Höhe des Sonnenstandes (Wintersonnenwende, Frühjahrs-/ Herbst-Tagundnachtgleiche, Sommersonnenwende), eine Besonnung (und auch Belichtung) ist aber grundsätzlich gegeben. Das Hochbauamt / Bauaufsicht hat in diesem Zusammenhang explizit ausgeführt, dass die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen eingehalten sind und die nach der BayBO geforderte ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet ist. Auch wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der Änderung der BayBO (voraussichtlich zum 01.01.2005), sich die Tiefe der Abstandsfläche dann auf den Faktor von 0,4 der Wandhöhe reduziert, mindestens jedoch 3,0m. Hinsichtlich der Belüftung bzw. der allgemeinen lufthygienischen Situation ist es unumstritten, das bereits derzeit insbesondere im Bereich der Schwabacher Straße die Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid (NO₂) überschritten werden. Hauptverantwortlich für die erste Komponente, ist in städtischen Gebieten - je nach Standort - zu ca. 25 bis 60 % der durch den Kfz- Verkehr verursachte Feinstaub. Im Feinstaub selbst, ist der zu 70 bis 90 % enthaltene Dieseleruß besonders problematisch. Mit dem „Wegfall“ der gewerblichen Nutzung im Bereich der Tucher- Brauerei und der damit verbundenen deutlichen Rückgang der Verkehrsimmissionen durch den Lkw- Verkehr, Lkw-Lade- und Rangiervorgängen, ist davon auszugehen, dass sich dies auch positiv auf örtliche die lufthygienische Situation auswirken wird bzw. die möglichen Auswirkungen einer heranrö-
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

	okenden Bebauung zumindest kompensiert. Etwas anders sieht aber die Entwicklung der straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffe bzw. deren Leitparameter Stickstoffdioxid (NO₂) aus, deren Hauptverursacher - nachdem die Emissionen aus Kraftwerken stark reduziert werden konnten - inzwischen der Kfz- Verkehr ist. Durch technische Maßnahmen wie die Abgassonderuntersuchung oder die Einführung des geregelten Katalysators konnte zwar auch hier der Schadstoffausstoß pro Pkw gesenkt werden, diese Entwicklung wird aber seit Mitte 90- er Jahren kompensiert durch eine höhere Verkehrsdichte und höhere Motorleistungen. Außerdem erreicht auch der Katalysator seine optimalen Bedingungen erst bei einer Betriebstemperatur von etwa 300°C. Das bedeutet, dass er bei einem Kaltstart zunächst nahezu wirkungslos ist und erst nach einigen Kilometer Fahrt - im Winter mehr, im Sommer weniger - die entstandenen Schadstoffe abbauen kann. Viele innerstädtische kurze Fahrten finden also mit wirkungslosem Katalysator statt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht kann diesem Sachverhalt deshalb nur schwer entgegenge wirkt werden. Änderungen sind allenfalls durch technische Weiterentwicklungen oder durch Umdenkprozesse eines jeden Bürgers im Umgang mit Kraftfahrzeugen möglich. Zusätzlich muss in diesem Gesamtzusammenhang jedoch auch berücksichtigt werden, dass durch die lokale Topografie auch die örtlichen Windverhältnisse beeinflusst werden. Für Fürth ist vor allem eine „Leitwirkung“ des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rednitz-/ Regnitztals nachweisbar, wodurch dort mit größerer Häufigkeit Süd- und Nordwinde auftreten. Das Rednitz-/ Regnitztal dient somit als wichtige Belüftungsschneise in Nord-Süd-Richtung im Stadtgebiet. Augrund der physikalischen Gesetzmäßigkeiten (Temperatur- und Luftdruckunterschied) sowie der typographischen Merkmale (Hanglage) und baulichen Gegebenheiten (bereits bestehende gewerbliche „Riegelbebauung“) ist jedoch ein Luftaustausch zwischen den „erwärmten“ Zonen (infolge Verkehr und Hausbrand) im Bereich der Schwabacher Straße und den „Kaltluftzonen“ im Bereich des Rednitztals nur bedingt bzw. eingeschränkt möglich. So ist insgesamt nicht zu erwarten, dass sich infolge einer Neubebauung auch die lufthygienische Situation nochmals nachhaltig verschlechtern wird.
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

Auch sind die zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische und stadtklimatische Situation im Bereich der Schwabacher Straße in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 467 unter Ziffer 4.3 - Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren, ausführlich dargelegt.

So wird einer möglichen Verringerung des Luftaustausches vom Rednitztal bei austauscharmen Wetterlagen durch die geplante Bebauung entlang der Schwabacher Straße dadurch entgegengewirkt, indem ein Mindestmass an Durchlüftung mit der Weiterführung von Holz- und Salzstraße von der Schwabacher Straße in Richtung des Neubaugebietes bzw. in Richtung Rednitztalraum sowie durch Auflockerung der Bebauung zu ihrem westlichen Rand hin vorgenommen wird.

Durch die Unterbrechung der Randbebauung im Zuge der Verlängerungen von Salz- und Holzstraße sowie durch die Auflockerung der Bebauung im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Mindestmaß an Durchlässigkeit gegeben. Damit kann auch künftig ein Luftaustausch zwischen dem Bereich Schwabacher Straße und dem Talgrund stattfinden.

Eine weitergehende Berücksichtigung von Öffnungen in der geplanten Straßenrandbebauung würde mit den widerstreitenden Zielen des Lärmschutzes kollidieren. Ohne ausreichenden Lärmschutz wäre jedoch eine attraktive neue Wohnbebauung nicht zu realisieren.

Bezüglich einer Lärmpegelerhöhung für die bestehende Bebauung östlich der Schwabacher Straße ist in dem gutachterlichen Bericht Nr. 0108925A des Ing. Büros Messinger & Schwarz vom 18.09.2001 und 27.08.2002 (als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 467) ausgeführt, dass es aufgrund von Schallreflexionen von Verkehrslärm an den neu zu errichtenden Gebäuden an den bereits bestehenden Gebäuden zu einer Pegelerhöhung kommen wird.

Als Grundlage für die Schallimmissionsprognose wurden Verkehrszählungsdaten in der Schwabacher Straße aus dem Jahr 1997 und 1999 zu Grunde gelegt. Um die allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens und auch den zu erwartenden Anliegerverkehr mit zu berücksichtigen, wurde die maßgebende durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) auf den Prognosewert für das Jahr 2010 hochgerechnet.

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

	Die Pegelerhöhungen werden jedoch im Bereich $\leq 1,0$ dB(A) liegen. Diese Pegelerhöhung ist aus fachlicher Sicht subjektiv nicht wahrnehmbar. Bei dieser Betrachtung ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Schließung des gewerblichen Betriebs der Tucher Brauerei gleichzeitig auch der gewerbliche Lärm abnimmt bzw. nicht mehr besteht. Eine einschneidender Verlust an Wohnqualität lässt sich daher nicht begründen. Auch sind die Auswirkungen, welche die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, allein keine für die Abwägung erheblichen Belange; entscheidend ist ausschließlich der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung. Aufgrund dieser Tatsachen wird keine Wertminderung der Immobilie gesehen. Zur städtebaulichen Situation wird nochmals ausgeführt, dass die sog. Blockrandbebauung entlang der Schwabacher Straße eine für die Innenstadt „klassische“ Bauweise darstellt, 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 mit Sattel- oder Mansardedächern 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. Größere Bereiche entlang der Schwabacher Straße werden in der Höhe auf 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss festgesetzt. Lediglich die Eckgebäude sollen 5 Vollgeschosse + Dachgeschoss aufweisen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die bestehenden Gebäude aus dem vorigen Jahrhundert gegenüber den heutigen Bauformen z. T. deutlich höhere Geschosshöhen aufweisen. Zur Begrünung und Rhythmisierung der Fassade, werden die Gebäudevor- und Rücksprünge der Bebauung entlang der Schwabacher Straße durch die Festsetzung einer Baulinie vorge-
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

geben. Innerhalb der Rücksprünge werden Baumreihen gepflanzt.

Die Aufnahme einer Blockrandbebauung entlang der Schwabacher Straße erfolgt auch auf Grund des gesamtstädttebaulichen 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 bzw. wahrnehmbaren Bereich.

Bezüglich einer möglichen Schallpegelminderung durch Bäume bzw. Bewuchs ist darzulegen, dass eine spürbare Pegelminderung durch Gehölze erst bei längeren Schallausbreitungswegen erreicht werden. Minderungswirkungen verschiedener Bewuchsarten und -anordnungen streuen stark, wobei eine zusätzliche Schallpegelminderung für Verkehrsräusche erst für eine dichte Waldbepflanzung mit entsprechender Unterholzausbildung angenommen werden kann (vgl. DIN 18005, Teil 1, Ziffer 5.5.2).

Zu den witterungsbedingten Einflüssen (Wind, Temperatur) im allgemeinen ist dazulegen, dass die Schallausbreitung mit dem Wind schneller und gegen den Wind langsamer erfolgt. Auch steigt i. d. R. bei zunehmender Temperatur die Schallgeschwindigkeit. Generell gilt, dass die Einflüsse der Witterung auf die Schallausbreitung um so größer sind, je größer der Abstand des sog. Aufpunktes zur Schallquelle ist.

Insgesamt bewirkt h. E. die Verlagerung des Gewerbebetriebes der Tucher- Brauerei und der Ermöglichung einer gemischten Nutzung entlang der Schwabacher Straße und einer Wohnnutzung in den rückwärtigen Bereichen - unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baurechts (Baulinienprojekt Nr. 222) - eine deutliche und nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation.

Zur Beachtlichkeit des Interesses an einer schönen Aussicht ist nochmals klarzustellen, dass der betreffende Bereich westlich der Schwabacher Straße (derzeit noch) gewerblich in Form eines Parkplatzes, Lagerhof, Lade- und Anlieferbereich für die Brauerei genutzt wird. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich die Blickbeziehung in südwestliche bzw. westliche Richtung auf den Fürther Stadtwald und auf Teile der Rednitzalauen und dessen Baum-

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

	bewuchs dürften je nach Standort relevant sein. Mit dem Baulinienprojekt Nr. 222 wäre jedoch jederzeit eine „Verbauung“ der Aussicht zulässig gewesen. Die vorliegende Planung gewährleistet, wie bereits erwähnt, zumindest mit der Fortführung der Holz- und Salzstraße in westlich Richtung, entsprechende „Durchlässe“ zum Talraum hin. Im Hinblick auf die vorgenannten Ausführungen werden die Anregungen insoweit berücksichtigt, das die Baulinie im Bereich der mittleren Baukörper an der Schwabacher Straße um 1,50 m zurückgenommen wird.
--	---