

Liebe Nachbarn,

in der Kutzerstraße gibt es wenige freie Grundstücke, die in den kommenden Jahren bebaut werden könnten. Dazu gehören z.B. die Kutzerstraße 48, das Grundstück zwischen Nr. 60 und 66 und ein sehr großes Grundstück entlang des Sonnenhügels. Wie schon mehrfach in der Vergangenheit geschehen kann aber auch auf jedem anderen Grundstück ein altes Haus abgerissen werden um Platz für einen Neubau zu schaffen. Bisher entstanden dann immer neue Einfamilienhäuser mit viel Grünfläche, die sich trotz ihrer oft sehr individuellen Gestaltung in die ortsübliche Bebauung eingefügt haben.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zweimal Pläne von Bauträgern eingereicht, u.a. von der Firma Schultheiss, mit dem Ziel möglichst viele Neubauten in frei gewordenen Grundstücken der Kutzerstraße unterzubringen. Dies wurde damals von der Stadt mit dem Hinweis auf den prägenden Charakter der Gegend mit lockerer Bebauung und viel Grün abgelehnt.

In diesem Sinne beschloss die Stadt Fürth 2021 auch von der bayrischen Abstandsflächensatzung abzuweichen, um die vorhandene Wohnqualität in denjenigen Bereichen der Stadt zu schützen, die durch eine besonders aufgelockerte Bebauung geprägt sind und in denen bereits heute eine durch diese aufgelockerte Bebauung hohe Wohnqualität einerseits und eine Wohnruhe andererseits gegeben ist. In diesem Zusammenhang hat sie in ihrer neuen Abstandsflächensatzung unsere Wohngegend als durch eine villenartige Bebauung gekennzeichnete Orts(Teil-)lage bezeichnet. In mehreren Stellungnahmen hat der Bauausschuss bekundet, dass eine hohe bauliche Verdichtung in unserem Stadtteil städtebaulich nicht erwünscht ist, nachdem dies der Eigenheit des Baugebiets widerspricht.

Seit dem Sommer 2022 liegen dem Stadtbauamt nun Pläne für eine von den Münchner Bauherren selbst als Renditeobjekt bezeichnete Bebauung des Grundstücks Kutzerstraße 69 vor. Auf dem relativ schmalen Grundstück sollen anstelle des alten Einfamilienhauses 2 Häuser mit insgesamt 7 Wohneinheiten entstehen, wobei im vorderen Haus 5 Wohnungen geplant sind, 4 davon in den ersten beiden Stockwerken und eine im ausgebauten Dachgeschoss. Dazu kommt eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, die - sollte sie so wie geplant genehmigt werden - das Grundstück beinahe komplett versiegeln wird: ihre Außenwände werden bis 50 cm an die Grundstücksgrenzen heranreichen.

Vom bestehenden Grün kann bei einem solchen Umfang nichts erhalten bleiben, auch die Grenzbeplantung auf den Nachbargrundstücken ist laut dem von uns beauftragten Gutachter, der auch von der Stadt Fürth gerne beauftragten Ingenieur- und Sachverständigen UrbanForestry GmbH, existentiell gefährdet. Ob die verpflichtende Ersatzpflanzung auf einer nur dünnen Humusschicht auf der Decke der Tiefgarage überlebensfähig ist, bleibt zu bezweifeln.

Die Vielzahl problematischer Punkte dieses Baues soll hier gar nicht weiter detailliert ausgeführt werden, dazu liegen uns 2 Gutachten von renommierten Sachverständigen vor, die bei Interesse gerne eingesehen werden können.

Die rücksichtslose und völlig unzeitgemäßen Beseitigung von Grün, die vollständige Ignorierung von Klima- und Artenschutzanforderungen, die komplette Flächenversiegelung und ihre Auswirkungen auf Grundwasser und Entwässerung, die Vervielfachung des Autoverkehrs bei 7 Wohneinheiten statt bisher 1 betreffen nicht nur die 5 direkten Nachbarn.

Besonders bedenklich für **alle** Anwohner ist die **Signalwirkung**, die von einem Neubau in diesem Umfang ausgehen würde. Sollte der Neubau in diesem Umfang genehmigt werden, wird dies zum Maßstab künftiger Baumaßnahmen in der Kutzerstraße werden. Bauträger und Investoren könnten künftig auch jedes andere freie oder frei werdende Grundstück in der Kutzerstraße maximal bebauen und den Grund verdichten. Der Charakter unserer schönen Kutzerstraße ist damit zukünftig gefährdet.

Für die Kutzerstraße gibt es seit 03.06.1937 einen Bebauungsplan, der prinzipiell auch heute noch gilt. Vorgeschrieben ist dort z.B., dass nur 2 Vollgeschosse plus ein nicht ausgebautes Dachgeschoss (nur sog. Dachkammern) erlaubt sind. Darüber hinaus finden sich dort kaum zusätzliche Bauvorschriften.

Im Hinblick auf künftige Bauprojekte beabsichtigen wir der Stadt eine Unterschriftenliste von Anwohnern vorzulegen, mit der Bitte um Erstellung eines neuen Bebauungsplanes für die Kutzerstraße. Das aktuelle Bauvorhaben lässt befürchten, dass die Stadt Fürth nach und nach eine Aufweichung der Vorschriften zulässt.

Der wichtigste Punkt wäre die unbedingte Beibehaltung von 2 Vollgeschossen und darüber hinaus vor allem eine Festlegung der sog. Grundflächenzahl, mit der bestimmt werden kann, wieviel Fläche eines Grundstückes maximal bebaut werden darf. Sofern ein Bebauungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, darf gemäß Baunebenverordnung (Art. 19 BauNVO) die Grundflächenzahl maximal bei 0,8 liegen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 besagt, dass 80% der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, nur 20% müssen frei bleiben. Wichtig wären ebenfalls Vorgaben für eine Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) sowie eine Baumassenzahl. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Mit einer Einschränkung dieser gesetzlichen Mindestvorgaben könnte verhindert werden, dass Grundstücksflächen komplett zugebaut und versiegelt werden, kaum noch Grünfläche übrig bleibt und im Laufe der Zeit der Charakter unserer Wohngegend grundlegend verändert wird.

Selbstverständlich hat jeder das Recht auf seinem Grundstück zu bauen wie und was er will, solange sämtliche dazu gültigen Vorschriften eingehalten werden - und sich der Bau in den Charakter der Gegend einfügt. Wir wollen keinesfalls Neubauten verhindern, sondern bitten lediglich um Richtlinien für ein vernünftiges Maß und Rücksichtnahme auf die vorhandenen Strukturen.

**Familien Schreier und Reitelshöfer**