

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

BETEILIGTER / EINWENDER - ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<p><u>EINWAND 3:</u></p> <p>(Zitat) „Vielen Dank für das informative Gespräch am 27.11.03 mit Ihnen, Herrn Klaus sowie Frau Karin Vogel.</p> <p>Wie bereits darlegt, teile ich die Bedenken von Frau Vogel vollumfänglich und schließe mich den Ausführungen des Schreibens von Frau Vogel (Datum 28.11.03) an.</p> <p>Auch mich, sowie fast alle Teileigentümer des Hauses Schwabacher Straße 117/119, trifft die geplante Bebauung (Riegelbebauung an der Seite Schwabacher Straße) wirtschaftlich und finanziell in extremer Weise. Alle Eigentümer haben Anfang der neunziger Jahre nicht nur ihre Wohneinheiten zu sehr hohen Preisen erworben und hoch finanziert. Vielmehr wurden in der Folge auch hohe Investitionen in das Anwesen erbracht. Eine Neueinbewertung seitens der finanzierenden Banken wäre vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung katastrophal für die meisten Eigentümer.</p> <p>Ergänzend zu dem Schreiben von Frau Vogel möchte ich auch nochmals auf die planerischen und städtebaulichen Aspekte eingehen:</p> <p>Aus planerischer Hinsicht ist es sicher sehr einfach möglich, durch die Riegelbebauung zunächst erst mal viel Nutzfläche zu schaffen. Solche auf Baumasse gerichtete Konzepte (wie in den 60er und 70er Jahren) sind jedoch, wie Sie selbst wissen, weder im Hinblick auf Wohnqualitäten noch aus wirtschaftlicher Sicht heute mehr zeitgemäß. Überdies wäre eine Erreichung der angestrebten Flächen auch mit einer offeneren Bauweise durchaus möglich.</p> <p>Der einzig verbleibende Vorteil einer Riegelbebauung wäre die bessere akustische Abschirmung der westlich gelegenen Bauteile der Anlage. Dem steht jedoch der Nachteil erhöhten Lärms und erhöhter Abgasbeeinträchtigung direkt an der Schwabacher Straße gegenüber.</p> <p>Ein zur Schwabacher Straße hin offenes Baukonzept, welches Einblick in den „Wohnpark“ und dessen Außenanlagen eröffnet, würde nicht nur die bisherigen Vorteile (wenig Lärm und Abgase) erhalten, sondern auch wirtschaftlich keinen Nachteil hervorrufen. Denn auch die</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>Die Eigenart der näheren Umgebung bzw. die „Obergrenze“ des Maßes der baulichen Nutzung entlang 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Mit einer nochmaligen Änderung des Bebauungsplanes wird somit eine weitere Verbesserung eintreten, da sich mit dem Zurücknehmen der Baulinie unmittelbar gegenüber dem Anwesen</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

geplanten Wohnungen an der Schwabacher Straße wären nämlich in Gegensatz zu den Richtung Wiesengrund gelegenen Einheiten sicherlich weit unattraktiver und schlechter zu veräußern.

Welche Folgen (auch wirtschaftlicher Natur) eine solche Abriegelung im Extremfall haben kann, zeigt wie bereits dargelegt, auch das Projekt „Sonnenhof“. Auch hier entstand eine abgeriegelte Wohnanlage, deren nutzungstechnischer und wirtschaftlicher Erfolg sich heute sicher nicht positiv darstellt. Auch das Argument, die inneren Bereiche seien schön ruhig und von Lärm und Abgasen abgeschirmt, konnte da nichts helfen.

Auch das Argument nach dem bisherigen Bebauungsplan wären noch größer dimensionierte gewerbliche Bauprojekte möglich, kann aus heutiger Sicht nicht gelten. Gerade die geplante Änderung zeigt ja, dass heutzutage niemand mehr Interesse an solchen Bauten und Nutzungen hat.

Städtebaulich setzt sich hier, wie bereits ausgeführt, ebenfalls eine Fehlentwicklung fort.

Das betreffende Gebiet, ursprünglich gewerblich geprägt, hat sich im Laufe der Zeit aus vielerlei Gründen zu einem Mischgebiet, jedoch einem funktionierenden Mischgebiet gewandelt. Die Struktur der Bebauung war dabei nie eintönig sondern aufgelockert und von vielerlei verschiedenen Bebauungen und Nutzungen geprägt.

Selbstverständlich ist dabei die Ostseite der Schwabacher Straße weitgehend blockweise bebaut. Die Westseite, welche sich zum Wiesengrund hin orientiert, ist im Gegensatz dazu jedoch an vielen Stellen und aus gutem Grund aufgelockert. Denn von hier aus bezieht die hochfrequentierte Schwabacher Straße Luft und Feuchtigkeit und hierhin fließt der Straßenlärm ab. Eine durchgehende Verriegelung würde diese Möglichkeit nehmen und es würde eine ähnliche Situation entstehen wie etwa jetzt in der Nürnberger Straße.

Nur weil der Block, zwischen Karolinenstraße und Fichtenstraße schon vollständig mit einer Riegebebauung versehen ist, lässt sich eine gewünschte komplette Riegelbebauung der Schwabacher Straße sicher nicht herleiten, ganz im Gegenteil. Denn nur oberflächlich betrachtet wäre dies eine wünschenswerte Fortsetzung der bisherigen Bebauung. In Wirklichkeit wird dadurch die gewachsene Struktur der Fürther Südstadt immer weiter in Richtung einer Mono-Bau und Nutzungsweise verschoben und die vorhandene Vielfalt zerstört. Gerade dies macht

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 Dieselruß 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 heranrücken-

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednitzau“

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB

aber, wenn überhaupt, den „Charme“ der Fürther Südstadt aus. Von Gleichmacherei hat am Ende niemand etwas.

Letztendlich füge ich nochmals eine auszugsweise Kopie der Begründung vom 12.8.2003 zur Vorlage des überarbeiteten Bebauungsplanes an bei. Darin habe ich nochmals die wesentlichen Punkte gekennzeichnet. Wie unschwer zu erkennen ist, werden gerade bei den befürchteten Belastungen Lärm, Luft, Klima die Auswirkungen entweder nicht berücksichtigt oder mit der Begründung „Gewährleistung eines Mindestmaßes“ in Kauf genommen.

Und abschließend: Wenn, hier schon etwas Einzigartiges verschwindet, dann sollte man zumindest versuchen, dies durch ein neues Highlight ersetzen. Die Gelegenheit dazu wäre da.”

ckenden 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 Rednizaue“

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 Verkehrsgeräusche 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 Rednitztalauen und dessen Baum-

BEBAUUNGSPLAN NR. 467 „Wohnpark Rednizaue“

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.