

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss (Aufstellungsbeschluss)	01.02.96					
2	Bauausschuss (Abweichung vom Rahmenplan)	01.06.05					
2	Bauausschuss (1. Auslegungsbeschluss)	20.07.05					
3	Bauausschuss (Änderungen)	11.01.06					
4	Bauausschuss (2. Auslegungsbeschluss)	26.04.06					

Betreff

**Bebauungsplanverfahren Nr. 463 „ehem. W. O. Darby-Kaserne“
 Hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 463 und Begründung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat schließt sich den Ausführungen und Abwägungen des Baureferates an.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 463 einschließlich Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 01.02.1996 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 eingeleitet. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Fürth vom 16.02.1996.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 14.07. – 28.07.97 statt. In dieser Zeit gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Grundlage für den seit dieser Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, war der mehrfach mit Beschluss des Bauausschusses veränderte Rahmenplan, der unter Berücksichtigung der aktuellen Bedürfnisse von Bauherren und Investoren mehrfach modifiziert wurde.

Die Änderungen des Rahmenplans wurden parallel dazu stets in den Bebauungsplan übernommen.

Seit 1997 erfolgte die weitgehende Realisierung der gesamten Konversionsfläche auf der Grundlage des § 33 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung regelt.

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen, die inhaltlich wiederum zu verschiedenen Veränderungen am Planentwurf geführt haben, war es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 463 erneut öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vom 31.08. - 04.10.2005 gingen ein abwägungsrelevanter Einwand (Fa. Taubmann) sowie verschiedene Änderungswünsche und -erfordernisse, die sich aus dem Vermarktungsprozess ergeben haben, ein. Diese wurden im Rahmen des 2. Auslegungsbeschluss vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 26.04.06 erörtert und abgewogen sowie in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung gingen nachstehend genannte Einwendungen ein, die wie folgt abgewogen werden und als Satzung mit beschlossen werden sollen.

Nachfolgend die Einwendungen zur zweiten öffentlichen Auslegung; sie sind mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag (kursiv) dargestellt.

Einwender 1:

Nach Einsichtnahme des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanes des ehemaligen O'Darby-Kasernen-Gebietes am Südpark, stellte ich fest, dass für das neu geplante Sofienheim keine Obergrenze zur Höhe des Gebäudes eingetragen ist, sondern nur Angaben zu der Anzahl von Stockwerken gemacht wurden, was einen großen Spielraum offen lässt.

Analog zu der Angabe der Höhe des Kirchturms, schlage ich vor, auch für den 3-geschos-sigen Teil des Gebäudes eine Höchstgrenze festzulegen, damit es die nördlich davon gelegenen Reihenhäuser nicht überragt. Dadurch wäre gewährleistet, dass die Situation der ursprünglichen Planung, an dieser Stelle zwei weitere Reihen von Wohnhäusern zu errichten, entspricht.

Einwender 2

Nach Einsichtnahme des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanes des ehemaligen O'Darby-Kasernen Geländes am Südpark, stellte ich fest, dass für das neu geplante Sofienheim keine Obergrenze für die Höhe des Gebäudes eingetragen ist, sondern nur die Anzahl der Stockwerke festgelegt wurde. Es sollte aber als maximale Obergrenze die Höhe der angrenzenden Reihenhaussiedlung vorgegeben werden.

Desweiteren sollte beachtet werden, dass entsprechend der Konzeption des Südparkgeländes (Ansiedlung von Familien mit Kindern) Kraftfahrzeuge

an dem Rand geparkt werden sollen. Aus diesem Grund ist festzulegen, dass der Parkplatz des Sofienheimes nicht unmittelbar an die angrenzenden Garten- und Spielflächen der Anwohner angelegt wird.

Zu Einwander 1 +2.: Eine Festsetzung der Geschosse wird als ausreichend erachtet, zumal die künftige Nutzung „Alten- und Pflegeheim“ und der Planentwurf für diese Einrichtung im Prinzip bereits feststehen. Eine wirtschaftliche Stockwerkshöhe für derartige Gebäude dürfte bei ca.2,75 – maximal 3,25 m liegen; insofern ist der Spielraum bzgl. der Beliebigkeit der Gebäudehöhe äußerst begrenzt. Somit erscheinen weitergehende Festsetzungen auch nicht notwendig.

Was die angrenzenden Stellplätze anbelangt, so befindet sich zwischen den zu erwartenden Stellplätzen und den Gärten des Einwenders eine über eine Grunddienstbarkeit zu sichernde Wegefläche (Festsetzung im Bebauungsplan). Zudem wurde mit den Beteiligten die Stellplatzanordnung im Baureferat erörtert. Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

Einwander 3:

Die Firma LK Wohnbau Südpark GmbH ist Eigentümerin der Grundstücke Fl. Nr. 1068/2 Tfl. /4 /5 Gern. Fürth.

Die LK Wohnbau Südpark GmbH plant auf diesen Grundstücken die Errichtung eines Wohngebäudes, das ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung seiner Bewohner dient. Ein Bauantrag wurde Ende März 2006 gestellt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 463.

Gemäß Nr. 5.1.1 des Satzungsentwurfs, sollen die nach § 4 (2) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Seniorenpflegeeinrichtungen und -heime sollen außer in den dafür vorgesehenen, d. h. festgesetzten Bereichen nur dann zulässig sein, wenn der Bedarf in einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird.

Stellungnahme zum B-Planentwurf im Rahmen der 2. Auslegung –
Ausschluss Seniorenpflegeeinrichtungen / -heimen (Festsetzung Nr. 5.1.1):

Die Grundstücke Fl.Nr. 1068/2 Tfl. /4 /5 Gem. Fürth sind im Entwurf des B - Planes nach Art der baulichen Nutzung, als WA gem. §4 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung der ersten Auslegung hat sich nun dadurch ergeben, dass nach Nr. 5.1.1 der Festsetzungen des Satzungsentwurfs Seniorenpflegeeinrichtungen und - heime, die gem. § 4 (2) 3 BauNVO in einem WA allgemein zulässig sind, nur dann zugelassen werden, wenn der Bedarf in einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird.

1. Nr. 5.1.1 Satzungsentwurf

Nach Nr. 5.1.1 des Satzungsentwurfs sollen, um eine ausgeglichene Bevölkerungs- bzw. Nutzungsstruktur des Planbereiches zu gewährleisten, die nach § 4.(2) 3 Bau NVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Seniorenpflegeeinrichtungen und -heime wären demzufolge über eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zulässig, wenn der Bedarf in einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird.

Laut Aussage des Stadtplanungsamts soll ein solcher Plan vom Sozialreferat in Auftrag gegeben sein. Wann der Pflegebedarfsplan vorliegt, kann nicht gesagt werden.

Gem. §§ 1(7) und 2(3) BauGB sind bei der Aufstellung von B - Plänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Falle hat eine sachgerechte Abwägung nicht stattgefunden. Einen Pflegebedarfsplan, der Grundlage für die 3 festgestellten Standorte sein muss, gibt es nicht. Das heißt, die Standorte mit Ausnahme des bereits genehmigten und im Bau befindlichen, sind nicht das Ergebnis eines Abwägungsvorgangs wie ihn der Gesetzgeber vorgegeben hat.

Die LK Wohnbau Südpark GmbH hat sich die Suche eines geeigneten Standorts nicht leicht gemacht und deshalb die P1 Planungsgesellschaft mbH, Fachgruppe für Wohnungssahangelegenheiten beauftragt, eine Standortanalyse zu erstellen. Das Ergebnis dieser Standortuntersuchung (Anlage1) ist Bestandteil dieser Stellungnahme. Auf sie wird vollinhaltlich Bezug genommen.

Ungeklärt ist des Weiteren, wie ein Pflegebedarfsplan der das ganze Stadtgebiet betrifft, in eine Entscheidung über eine Ausnahmeregelung die das Plangebiet betrifft, umgesetzt werden soll. Natürlich hat die Stadt Fürth die Möglichkeit im Rahmen des § 1 (5) Bau NVO, Nutzungen die allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zuzulassen, oder ganz auszuschließen. Allerdings muss dies im Sinne des § 1 (3) BauGB erforderlich sein und auch begründet werden.

Es entsteht der Eindruck, dass versucht wird, Standortfragen unter einem enormen Zeitdruck zu klären und die zu beachtenden Abwägungsvorgänge dadurch zu kurz kommen.

Die Eile kommt nicht von ungefähr, da nach den „Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“, Bebauungsplanverfahren die nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des jetzt geltenden Baugesetzbuches, insbesondere der aufwendigen Umweltprüfung, zu Ende geführt werden müssen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Nr. 5.1.1 des Satzungsentwurfs eine Ausnahmeregelung festgelegt ist, die nicht ausreichend abgewogen ist und es ist nicht klar, wie eine Umsetzung in der Praxis erfolgen soll.

Faktisch kommt Nr. 5.1.1 des Satzungsentwurfs einem Ausschluss gleich.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.04.2006 wurde die Änderung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Mitglieder des Ausschusses wurden über das Vorliegen eines Bauantrages der LK Wohnbau Südpark GmbH informiert. Eine planungsrechtliche Sachstandsbeurteilung dieses Antrages wurde nicht vorgetragen.

Laut Aussage des Stadtplanungsamts vom 22.05.2006 hat eine solche Prüfung nicht stattgefunden. Insbesondere unter Hinweis auf Absatz 11.1. war der Bauausschuss bei seiner Beschlussfassung, insbesondere dem Billigungsbeschluss, nicht in dem für eine solche Entscheidung erforderlichem Maße informiert.

III.

Auf Grundlage der Ausführungen unter Absatz II. wird gebeten im Bebauungsplan die Grundstücke F1-Nr. 1068/2 Tfl. /4 /5 Gem. Fürth als Standort für Senioreneinrichtungen und -heime festzusetzen (Art der baulichen Nutzung), sowie das Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen etc.) dem Bauantrag anzugleichen.

Anlage zu Einwender 3:

Bauvorhaben eines Wohngebäudes, das ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient - Standortuntersuchung

Vorbemerkungen:

Die Firma LK Wohnbau Südpark GmbH, vertreten durch Hr. R. Reichhart, hat an die P 1 Planungsgesellschaft mbH, Fachgruppe für Wohnpflegeanlagen, den Auftrag im Februar 2005 erteilt, in Fürth ein geeignetes Grundstück für eine Wohnpflegeanlage zu suchen. Die P1 GmbH hatte darauf mehrere Grundstücke in Fürth untersucht. Dem Auftraggeber wurde ein Grundstück auf der ehemaligen „W. O. Darby-Kaserne“ zum Kauf empfohlen und zwar entsprechend der nachfolgend genannten Gründe.

Standortuntersuchung und daraus folgende Kriterien:

1. Das Flurstück 1068/2 Teilfläche 4 und 5 der Gemeinde Fürth auf oben genanntem Gelände gelegen, wurde im Vergleich zu anderen auf diesem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 463 gelegenen Grundstück auf oben genannten ehemaligen Kasernengelände als optimal eingestuft.
2. Die städtebauliche Untersuchung ergab, dass dieses Grundstück direkt am Südpark gelegen ist und entsprechend der notwendigen Bebauungsgröße in diesem Bereich städtebaulich deshalb geeignet ist, da es einen guten Abschluss zur entstehenden kleinteiligen Wohnbebauung östlich dieser Bebauung ist. Gleichzeitig bildet die Bebauung entsprechend ihrer Größe-, Längen- und Höhenabwicklung ein ideales Gegenstück zur gegenüberliegenden Wohnbebauung und grenzt, zusammen mit diesem Gebäude, den neuen Eingang zum sogenannten Südpark als südöstlichen Zugang „torartig“ ein. Somit war die städtebauliche Situation für eine „Wohnpfleganlage“ geeignet. Die gegenüberliegende 3-geschossige Bebauung wurde aufgenommen und im rückwärtigen Teil mit einem Staffelgeschoss zu einer 4-geschossigen Bebauung ergänzt, ähnlich dem gegenüberliegenden Gebäude. Somit ergibt sich eine optimale städtebauliche Situation.
3. Durch die Größe und Art des Gebäudes ist eine geeignete Planung für eine Wohnpflegeanlage möglich, was diesem Baugrundstück einen Vorteil gegenüber Altbaubesand einräumt. Die Lage des Grundstückes wiederum ist in sofern im Verhältnis zu anderen auf diesem Gelände liegenden Grundstücken optimal, da es an einer ruhigen und doch, durch den Zugang zum Park, sehr belebten Anliegerstraße liegt, was wiederum den Bewohnern die visuelle Möglichkeit zur Teilnahme am üblichen öffentlichen Leben gibt. Durch die Lage des Grundstückes sind Emissionseinflüsse für die Bewohner hinsichtlich Schall nur in sehr geringem Maße vorhanden.
4. Der durch die Fachgruppe vorgeschlagene Baukörper und seine Aufteilung kann durch die Lage des Grundstückes hervorragend gestaltet werden, da der Hauptbaukörper in Ost-West-Richtung ausgerichtet ist. Diejenigen Bewohner, die noch mobil sind, und sei es mit Hilfe von z.B. Gehhilfen, können ohne Probleme auch die Anliegerwege und den Zugang zum Südpark benutzen. Um den Zugang zum Südpark von dieser Seite noch attraktiver zu gestalten, ist im Erdgeschoss des Gebäudes an dieser Straßenseite ein Tagescafé für Bewohner und Öffentlichkeit vorgesehen. Die Bebauung im Dachgeschoss mit dem dort befindlichen Speisesaal ergibt eine optimale

Blickverbindung zu den Anliegerwegen und dem Südpark für die Bewohner und somit eine visuelle Teilnahme am täglichen Leben. Begünstigend kommt noch hinzu, dass auf Grund der Lage des Gebäudes auch gemeinsame Veranstaltungen mit z.B. Kindergartenkindern, anderen Seniorenbesuchern aus häuslichen Pflegediensten ohne jegliche Sicherheitseinschränkungen durch entsprechend hohe frequentierte Verkehrsstraßen und ähnlichem möglich sind. Dies betrifft auch die seelsorgerische Betreuung der Bewohner.

5. Da das Bauvorhaben entsprechend § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung in ein Gebiet einzuordnen ist, liegt dieses Grundstück in seiner Lage innerhalb des Wohngebietes ehemalige W.O. Darby-Kaserne hervorragend.

Hiervon haben sich auch der vorgesehene Betreiber und der Investor überzeugen lassen und haben deshalb sämtlichen notwendigen Vertragsgrundlagen für das Bauvorhaben und seine Bewohner zwischenzeitlich geschaffen.

Den Einwendungen der Fa. Reichhart ist entgegenzuhalten, dass diese sich vor dem Hintergrund der eingereichten Planung lediglich auf die in Aussicht genommene und von der Fa. Reichhart in Frage gestellten Festsetzung zur Nutzungseinschränkung bzgl. der Zulässigkeit von Senioreneinrichtungen fixieren.

Grundsätzlich muss jedoch betont werden, dass darüber hinaus das Vorhaben hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Zulässigkeit bei einer regelmäßigen Prüfung schon deshalb nicht zulässig und deshalb zurückzustellen ist, weil es mit seiner geplanten Kubatur nicht auf die städtebauliche Grundkonzeption eingeht; sowohl der städtebauliche Rahmenplan, als auch der Bebauungsplanentwurf (Baugrenzen) sehen eine Fortführung der Stadthausbebauung im Rahmen des Modellprojekts (OZB) vor. Die planerische Zielsetzung ist die Fortführung dieser kammartigen Struktur mit einer Kombination aus Geschosswohnungsbau und einem Stadt- bzw. Reihenhaustyp, welches einerseits die Transparenz zwischen Nutzern und Park vermittelt, andererseits relativ präzise Aussagen über die zu erwartende Nutzung zulässt. Mit dem von der Fa. Reichhart verwendeten Bautyp einschließlich der vorgesehenen Nutzung können diese Planungsziele nicht eingehalten werden.

Zur Sicherung der erwähnten Planungsziele wurde überdies die von der Fa. Reichhart kritisierte Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Zusätzlich wurde auf der Grundlage des §1(6) BauGB die ausnahmsweise Zulässigkeit von Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen für die im Geltungsbereich festgelegten allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, um stabile Bewohnerstrukturen dauerhaft zu sichern, nachdem im Geltungsbereich bereits 3 konkrete Standorte definiert sind. Das vorgesehene Vorhaben der Fa. Reichhart ist nach Auffassung des Baureferates geeignet, die stabilen Bewohnerstrukturen ins Ungleichgewicht zu verlagern. Die Festsetzung einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit soll darüber hinaus die Standorte, die zum Bau von Wohnungen oder Eigenheimen für Familien mit Kindern in besonderer Weise geeignet sind, sichern und dauerhaft auch diesen Bevölkerungsgruppen dienen. Hierzu wurden in den unmittelbar angrenzenden Flächen des Südstadtparks umfangreiche Infrastruktureinrichtungen realisiert. Es wäre nicht zu vertreten, dass diese Einrichtungen ihre Zweckbestimmung verfehlen.

Bei dem derzeit von der Fa. Reichhart vorliegenden Bauantrag handelt es sich um einen „Neubau eines Wohngebäudes, das ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient“.

Planungsrechtlich betrachtet beinhaltet dieser Bauantrag somit eine Bandbreite, die zwischen einer reinen Wohnnutzung und - im Maximalfall - einer reinen Pflegenutzung schwankt. Im Rahmen der Abwägung muss deshalb von dem Fall ausgegangen werden, der im Nutzungsgefüge die maßgeblichere Relevanz besitzt. Dies ist im vorliegenden Fall die Vollnutzung als Alten- und Pflegewohnheim.

Entsprechend der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes sind Senioren- und Pflegeeinrichtungen in allgemeinen Wohngebieten nur zulässig, wenn der Bedarf über einen „Pflegebedarfsplan“ nachgewiesen wird; für alle anderen Gebietskategorien gilt die Festsetzung ausdrücklich nicht. Ein Abwägungsmangel, wie von der Fa. Reichhart unterstellt, kann h. E. daraus nicht abgeleitet werden; die anderen vorgesehenen Standorte befinden sich zum Teil in eigens dafür festgesetzten Gemeinbedarfsflächen. Hinsichtlich der von der Fa. Reichhart vorgelegten sog.

„Standortanalyse“ ist anzumerken, dass alleine die Feststellung, dass ein Altenwohnheim, welches nach Ansicht des vom Investor beauftragten Architekturbüros, an der einen oder anderen Stelle geeignet erscheint, noch keine Legitimation für die Realisierung darstellt. Diese Entscheidung obliegt der Planungshoheit der Gemeinde, die ihre Vorstellungen im Rahmen eines Bebauungsplans zum Ausdruck bringt.

Abschließend ist anzumerken, dass das geplante Vorhaben durchaus Chancen auf eine Realisierung hat, sofern dies über einem Pflegebedarfsplan nachgewiesen wird. Diesen Nachweis hat der Investor noch zu führen; das Ergebnis ist mit den Erhebungen des Sozialreferats abzugleichen.

Grundsätzlich kommt die in Frage gestellte Festsetzung daher keineswegs, wie von der Fa. Reichhart unterstellt, einem Ausschluss gleich.

Insgesamt liegt ein Abwägungsmangel insofern nicht vor, weil sowohl die bereits erteilte Baugenehmigung (Steubenstraße), als auch die durch Verhandlungen konkretisierten Standorte (Liesl-Kießling-Straße und Fronmüllerstraße) nie abwägungsrelevant waren, nachdem eine „Häufung“ bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag.

Die Einwendungen werden daher zurückgewiesen.

Einwender 4 (Sammeleinwendungen zu Geb 50)

1. Die Fassaden der Reihenhäuser 1 bis 7 wurden zu nah an die Loftgrundstücke geplant. Es bestand und besteht keine Notwendigkeit, Neubauten mit einer Höhe von ca. 8,50 m so nahe an ein vorhandenes denkmalgeschütztes Bestandsgebäude zu stellen (siehe z.B. Bebauung an der Krautheimerstraße).

Zu1: Das städtebauliche Konzept der Reihenhausezeilen war bereits vor dem Zeitpunkt des Kaufs der Einwender im städtebaulichen Rahmenplan bzw. Bebauungsplan enthalten und, wie die dem Schreiben der Einwender beigefügte Anlage belegt, bereits bekannt gewesen. Es handelt es sich hier um eine innerstädtische Situation; die Straßenrandbebauung ist hier städtebaulich ausdrücklich erwünscht. Baudenkmäler erfordern in der vorliegenden Konstellation keine festgelegten, zwingenden Mindestentfernungen zu Neubauten. Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

2. + 3: Alle Wohnzimmer, Wintergärten, Terrassen und Gärten der Loftwohnungen in den Bestandsgebäuden sind zum Neptunweg ausgerichtet. Die Nutzung dieser Wohnräume und Anlagen wird durch den geringen Abstand der ca. 8,5 m hohen Fassaden, durch deren Schatten und die mögliche direkte Beobachtung stark beeinträchtigt. Vielleicht wurde deswegen die Bezeichnung „Lichtblick“ gewählt.

Die Flachdächer auf den Reihenhäusern haben rundum breite überstehende Ränder von ca. 1,25m, die zusätzlich zur Beschattung beitragen.

Zu 2.+3.: Eine Begrenzung des o. g. Gebäudeabstands kommt lediglich dann zum Tragen, wenn die natürliche Belichtung und Belüftung so eingeschränkt wäre, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleistet wären. Dies ist hier nach der allgemeinen Auslegung der Vorschriften nicht der Fall. Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

4.1. Viele Käufer hatten in den Verkaufsgesprächen mit Reichhart Wohnbau Südpark GmbH und Reichhart Loft GmbH den Eindruck, dass eine normalbreite (wie eine zweispurige) Straße zzgl. Parkbuchten und einem Randstreifen entstehen soll. Die eigentlichen Baupläne wurden uns nicht zur Unterschrift vorgelegt, weil wir im baurechtlichen Sinne keine Nachbarn waren und sind.

Nun stellt sich heraus, dass die reine Fahrbahn nur 3,5 m breit und gleichzeitig auch der Gehweg ist. Neben dem kombinierten Fahr- und Gehweg befinden sich je 2 Parkbuchten und ein Randsstreifen mit 2,5 m. Wir fühlen uns vom Bauträger getäuscht.

4.2. Auf dieser nur 3,5 m breiten Fahrbahn werden künftig viele Kinder spielen. Bei dieser Enge ist der Ärger bereits jetzt vorprogrammiert.

4.3.: Wir haben auch Bedenken, dass diese enge Straße für die über 100 Anwohner und deren Besucherverkehr nicht ausreichend sein wird. Deshalb wäre es wichtig, die dort vorgesehene „Besucherparkplätze“ zu überdenken. Besucher können auch vorne an der Sonnenstraße parken. Es ist zu befürchten, dass wenn „Besucherparkplätze“ vorhanden sind, die nicht nur von Besuchern genutzt werden und die Anwohner erst mal durch den Neptunweg fahren, um nach Feierabend evtl. einen dieser Parkplätze zu ergattern. Der „Parkplatz-Suchverkehr“ wäre gefährlich und unzumutbar. Auf dieser nur 3,5 m breiten Fahrbahn werden künftig viele Kinder spielen. Bei dieser Enge ist der Ärger bereits jetzt vorprogrammiert.

4.3. Da kein Gehsteig vorhanden ist und der Durchgang unmittelbar auf die Straße mündet, wäre eine Spielstraße sinnvoll. An dieser Stelle sind auch 30 km/h zuviel.

Zu 4.1. + 4.2. + 4.3.: Ziel des Bebauungsplans ist es, den Parksuchverkehr aus den Wohnquartieren herauszuhalten. Hierfür gibt es insbesondere für das Quartier der „OZB-Bauteil A“ eine eigene gesonderte Fläche als Gemeinschaftsparkanlage östlich der Sonnenstraße. Erst durch diese Anlage ist es möglich, die Verkehrsbelastung im hinteren Bereich an der (im Westen gelegenen) Gartenseite des Gebäude 50 so gering wie möglich zu halten. Gerade bei einem sog. Mischprofil, also der Zusammenlegung von Fahr- und Gehverkehr ist eine Verkehrsberuhigung sinnvoll und machbar. Ein zweispuriger Ausbau wäre geradezu kontraproduktiv. Das Stadtplanungsamt wird im Sinne der erwünschten Verkehrsberuhigung die Anregung mit Blick auf die Ausweisung einer Tempo-30-Zone oder einer Spielstraße, an das Straßenverkehrsamt weiterleiten. Beim Neptunweg handelt es sich um eine öffentliche Straße, die jedem zugänglich sein muss. Es ist aber zu erwarten, dass das Maß der Belastung bei der Realisierung der o. g. erwähnte Maßnahme auf ein erträgliches Maß gesenkt werden kann.

5.1. Mehreren Käufern wurde bei Verkaufsgesprächen von Reichhart Wohnbau Südpark, Reichhart Loft und dem Architekturbüro archifakt versichert, dass in der Ostfassade (Richtung Loftwohnungen) der Reihenhäuser in den oberen Stockwerken keine Fenster und ähnliche Öffnungen gebaut werden. Hierzu wurden einigen Käufern zwei Pläne der Münchner Architekten SEP Baur & Deby und Stahr & Haberland mit den Ansichten der Reihenhäuser gezeigt (s. Anlage 1 und 2).

Im ersten Riegel wurde der überdachte und bisher nur nach Süden offene Balkon im 2. Stock, nun aber zusätzlich auch noch an der Ostfassade ca. 3 - 4 m breit geöffnet. Mit dieser Ausführung sind wir nicht einverstanden. Die einigen Käufern vorgestellte Ausführung wurde im Nachhinein geändert. Auch hier fühlen wir uns vom Bauträger, vom Architekten und nicht zuletzt von der Stadt Fürth, die diese Änderungen womöglich auf Drängen des Bauträgers genehmigt hat, getäuscht.

5.2. Die Fassade auf unsere Seite hin sollte ursprünglich keine Fenster/Balkone haben und jetzt entstehen Loggien im oberen Stockwerk mit großen Fenstern. D.h. wir werden nicht nur durch die Nähe der Gebäude sondern auch durch diese Panoramafenster zusätzlich unserer Privatsphäre beraubt.

Zu 5.1. + 5.2.: Einen Anspruch auf die Durchführung eines „ursprünglichen“ Planungsstands besteht nicht, da dieser nur ein Vorentwurfsstadium zum Zeitpunkt X dokumentiert. Die Planung, wie sie von der Fa. Reichhart zur Genehmigung eingereicht wurde, ist das Ergebnis der Verhandlungen der Beteiligten, also der Fa. Reichhart, den o. g. Architekten, der Stadt Fürth sowie der Obersten Baubehörde. Die Ausbildung eines Balkons ist aus architektonischer wie aus städtebaulicher Sicht unschädlich. Architektonisch deshalb, weil die sonst sehr

fensterlose und unstrukturierte Fassade eher aufgelockert wird, städtebaulich weil gegenüberliegende befensterte Fassaden bzw. mit Balkonen ausgestattete Fassaden in Innenstädten zum „Normalfall“ zählen.

6. Auf einem von Reichhart Loft vorgelegten 3. Plan sind 6 Reihenhäuser dargestellt (s. Anlage 3). Ein 7. Riegel ist nicht vorhanden, sondern nur eine schmale gestrichelte Linie. Bei der Besprechung im Stadtplanungsamt wurde den Käufern erklärt dass dieser entfällt. Ebenso wurde erklärt, dass auch die beiden langen Riegel 8 und 9 entfallen, weil den Stadtplanern „der Auflockerungsgedanke näher ist als eine Verdichtung“. Stattdessen könnten drei Kuben oder Punkthäuser mit 2,5 - 3 Geschossen entstehen. Im aktuellen Bebauungsplan sind jedoch 9 Riegel erkennbar. Auch hier wurden von den beiden Käufern die Voraussetzungen für die Kaufentscheidungen bei den Behörden geprüft. Mit den Planänderungen sind wir nicht einverstanden.

Zu 6.: *Das städtebauliche Konzept mit neun Reihenhäusern war bereits vor dem Zeitpunkt des Kaufs der Einwander im städtebaulichen Rahmenplan bzw. Bebauungsplan enthalten und stets Bestandteil der offiziellen Planungen, auch der ersten öffentlichen Auslegung im Jahr 2005. Im Rahmen dieser Auslegung gingen diesbezüglich keine Einwände ein.*

Bei den erwähnten „Punktbebauungen“ ging es lediglich darum, die Möglichkeit zum Ausdruck zu bringen, dass Änderungen noch möglich sein können, solange der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich geworden ist. Auch nach Rechtskraft können weitere Änderungen oder Abweichungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

7.1. Der von Reichhart Loft erstellte und baurechtlich erforderliche Stellplatz für 8 Kfz wurde mangelhaft erstellt und konnte von den Käufern Anfang April 2006 nicht abgenommen werden.

Seit Anfang 2005 ist der 2. und seit einigen Wochen der 3. Bauabschnitt bewohnt. Die mit dem Bezug der Wohnungen baurechtlich nachzuweisenden ca. 20 Kfz-Stellplätze sind nicht vorhanden. Wir bitten Sie die Erstellung umgehend zu veranlassen und uns deren Termin mitzuteilen.

Die beiden Pläne der Münchner Architekten wurden auch am 9. Juli 2003 bei einem Besprechungstermin mit den Herren Schöner und Most, den Leitern des Fürther Stadtplanungsamts, mit Herrn Schmitt von der Unteren Denkmalschutzbehörde, mit der ausführenden Architektin Frau Reichhart, mit dem damaligen Geschäftsführer von Reichhart Loft Herrn Thomas Reichhart und mit zwei Käufern besprochen und erläutert. Hier wurde den Käufern von den Stadtvertretern und vom Bauträger erklärt, dass diese Planungen, das Ergebnis eines abgeschlossenen Architektenwettbewerbs sind und vom Bauträger auch so umgesetzt werden. Die Fassade soll aus optischen Gründen teilweise mit Holz verkleidet werden.

Die Voraussetzungen für die Kaufentscheidungen wurden von den Käufern extra bei den zuständigen Behörden überprüft. Mit den geänderten Ausführungen sind wir nicht einverstanden.

7.2.: An dieser Stelle wollen wir Sie auch darüber informieren, dass viele Loft-Wohnungen mit Mängeln erstellt wurden, diese nur teilweise und auch erst nach einigen Monaten beseitigt wurden. Viele Mängel werden einfach abgestritten. 4 der 21 Käufer mussten deshalb Privatgutachten erstellen lassen.

7.3.: Bei 2 Käufern wurden bereits im September 2004 über 30 Mängel und nicht fertig gestellte Leistungen dokumentiert, davon viele wesentliche Mängel an den Fassaden, an fast allen Fenster- u. Fenstertüranschlüssen, an vielen Stellen der Dächer und an den Bodenabdichtungen. Nur einige wenige der Mängel wurden nach 6 Monaten beseitigt. Während der Beweisaufnahme durch 3 vom Landgericht Nürnberg-Fürth beauftragte

Sachverständige, wurden von Reichhart Loft an fast allen Fenstern und Fenstertüren die Beweise verändert!

Im Gerichtsgutachten wurden die Mängel größtenteils bestätigt. Hier heißt es zu den Fassaden: „Aus Sicht des Sachverständigen ist das Außenmauerwerk mit den festgestellten Mängeln an den Bestandsfugen als Außenschale eines Wohngebäudes nicht geeignet.“ und Die bisher durchgeführten Überarbeitungsmaßnahmen an den vorhandenen Mauerwerksfugen sind unzureichend“ und, „... dienen der Verbesserung des optischen Eindrucks der Fassade.“

So stellt sich Reichhart Loft die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes vor. Die Untere Denkmalschutzbehörde auch?

Zu 7.1. + 7.2.+ 7.3.:

Grundsätzlich ist zwischen öffentlichem und privatem Recht zu unterscheiden. Die Behebung von Baumängeln unterliegt eindeutig dem „privaten Baurecht“; Bauverträge zwischen Bauherrn und Bauunternehmung sowie die Vertragserfüllung ist ebenfalls eine Privatangelegenheit . Seitens der städtischen Behörden bestehen hier keine Eingriffsmöglichkeiten.

Öffentlich-rechtlich zu betrachten sind allerdings die Festsetzungen eines Bebauungsplans, beispielsweise „Gestaltungsvorschriften“; nachdem der Bebauungsplan Nr. 463 keine Vorschriften hinsichtlich „Fassadengestaltung in Holz“ enthält, ist dieser Einwand nicht abwägungsrelevant. Der Antrag zum Bau der angesprochenen 20 Stellplätze wurde eingereicht; ein Bescheid wird nach Rücksprache mit der Bauaufsicht demnächst erteilt. Mit dem Bau muss innerhalb eines bestimmten Zeitraums begonnen werden; eine Terminvorgabe gibt es derzeit allerdings nicht.

8.1.: Die Reihenhaus-Baustellen sind nicht abgesichert und es besteht Verletzungsgefahr durch herumliegenden Bauschutt und Metallteile. Hinweise an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und an die Bauaufsicht der Stadt Fürth haben nichts bewirkt. Besteht für die Baustelle der LK Wohnbau Südpark GmbH eine Verkehrssicherungspflicht? Wenn ja, warum wird diese nicht eingehalten?

8.2.: Seitlich der Reihenhaus-Baustelle wird seit Monaten übermäßig viel Bauschutt großflächig und über lange Zeiträume gelagert. Für uns stellt dies eine vermeidbare Belästigung dar und wir sind nicht länger bereit diese zu dulden. Bitte veranlassen Sie kurzfristig eine Änderung dieses Zustands.

Zu 8.1 + 8.2.: *Es besteht eine „Verkehrssicherungspflicht“. Die Bauaufsicht wird hiervon informiert werden.*

Hinsichtlich der Müllsituation wird die Fa. LK Wohnbau seitens der Verwaltung angesprochen werden.

9. Nach Punkt 7.6. in Ihren baulichen Bestimmungen ist vorgeschrieben, dass die Fassaden begrünt werden müssen. Wenn jetzt die Gebäude bis an die Straßengrenze herangerückt werden und dazu noch Parkbuchten entstehen, frage ich mich, wo hier dann noch Platz für ein Beet mit Rankpflanzen, Bäumen oder Ähnlichem entstehen soll. Hier sollte doch vielleicht auf die Parkbuchten verzichtet werden zu Gunsten einer Begrünung des ansonsten tristen Neptunweges und der grauen Betonfassade der neuen Gebäude.

Zu 9.: *Laut 7.6. der textl. Festsetzungen sind größere fensterlose Fassaden zu begrünen; hier liegt wohl ein „Grenzfall“ vor; nach hiesigem Ermessen ist dies noch nicht gegeben. Dennoch wird versucht, den Bauträger zu veranlassen, eine Begrünung vorzunehmen. Hierzu sind (siehe Altstadt) nur sehr kleine Öffnungen im Pflasterbelag notwendig. Die Möglichkeit, Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorzunehmen, soll überprüft werden. Auf Parkbuchten muss deshalb nicht verzichtet werden.*

10. Die durch die Fa. Reichhart errichteten Wohnhäuser (Reihenhäuser und Etagenwohnungen) im Neptunweg erzeugen eine Dichte, die für die Anwohner in der Sonnenstraße nicht akzeptabel ist. Es wird daher angeregt die Hauszeilen, sofern eine bauaufsichtliche Genehmigung für einzelne Zeilen noch nicht vorliegt, an der Ostseite um ein Reihenhaus zu kürzen. Es soll auf diese Weise der Abstand zu den Wohnungen und Hausgärten im ehemaligen Gebäude 50 vergrößert werden. Die Fassaden zum Neptunweg sollen darüber hinaus begrünt werden.

***Zu 10.:** Mit Verweis auf die Abwägung zu Punkt 6 war die städtebauliche Konzeption sowohl im Rahmen- als auch im Bebauungsplan bereits schon vor dem Kauf aller Einwender enthalten. Grundsätzlich besteht im Rahmen eines Bebauungsplanes die Möglichkeit aus städtebaulichen Gründen die Abstandsflächen zu unterschreiten. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen ist nur bis zu einem Maß möglich, bei welchem die natürliche Belichtung und Belüftung nicht so eingeschränkt ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr zu gewährleisten wären. Dies ist hier nach der allgemeinen Auslegung der Vorschriften hier nicht gegeben. Siehe auch zu Punkt 2 + 3). Unter Auslegung der Festsetzung 7.6. des Bebauungsplanes wird versucht, den Bauträger zu einer Begrünung der Fassaden zu veranlassen.*

OA/U

Die in den Jahren 2004 und 2005 durchgeführten Untersuchungen wurden zwischenzeitlich ausgewertet. Am 09.05.2006 wurde im Rahmen einer Besprechung mit den beteiligten Fachbehörden die weitere Vorgehensweise festgelegt. Die seit 1991 laufende Grundwassersanierung soll optimiert werden. Es sind folgende Maßnahmen geplant:

Im Bereich des Südstadtparks soll ein neuer Sanierungsbrunnen neben der bestehenden Messstelle MW 28A errichtet werden. Der neue Sanierungsbrunnen soll an die bestehende Leitung des Sanierungsbrunnens MW16 zur derzeitigen Sanierungsanlage angeschlossen werden (es wären somit für den Leitungsbau Erdarbeiten vom neuen Sanierungsbrunnen zu MW16 erforderlich).

Die bestehende Sanierungsanlage soll durch eine neue Anlage ersetzt werden. Die Konzeption dieser neuen Grundwasserbehandlungsanlage kann erst nach Durchführung eines Pumpversuches am neuen Sanierungsbrunnen (s.o.) erfolgen. Parallel zur Errichtung des neuen Sanierungsbrunnens bei MW 28A ist die Errichtung von 4 Grundwassermessstellen (37A, 37B, 38A, 38B) geplant. Hier soll künftig ein Grundwassermonitoring durchgeführt werden.

Zur detaillierten Eingrenzung des Schadensherdes (bei MW 18) sollen 6 Grundwassermessstellen und 1 Multilevelmessstelle im Zustrom errichtet werden. Abschließend wird ein Pilotversuch zur Anwendung des ENA-Verfahrens (Einbindung natürlicher Schadstoffabbauprozesse in die Sanierung) durchgeführt. Für diesen Pilotversuch werden im Bereich der Schadensquelle voraussichtlich weitere 24 Infiltrations- und Entnahmebrunnen im Abstand von 4 - 5 m errichtet, die bis in eine durchschnittliche Tiefe von 20 cm u. GOK ausgebaut werden. Sofern der 1 Jahr dauernde Pilotversuch erfolgreich verläuft, werden die Infiltrationsbrunnen als Sanierungsbrunnen dauerhaft verwendet. Die Fläche nördlich des Heizwerkes im Bereich des Schadensherdes ist daher vorerst von jeglicher Bebauung frei zu halten. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 sieht für den betroffenen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor.

Wir verweisen insoweit auch auf unsere Stellungnahmen vom 29.07.2003 und 28.01.2004 bzgl. der Überprüfung der Baufläche zwischen Geb. 65 a und Heizwerk auf Planungskonformität.

Zu OA/U: Die Einwendungen werden insofern berücksichtigt, als eine temporäre Unbebaubarkeit dieser Fläche im Rahmen der Abstimmung mit dem Bund sowie durch das Ordnungsamt selbst sichergestellt werden kann. Nach Beseitigung des Schadenherdes kann der fragliche Bereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, 20.06.06

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Laskarides

Tel.:
9743319