

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden ein eine Vielzahl gleichlautender bzw. ähnlichen Einwände vorgebracht. Zu diesen wurde jeweils ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. In der Aufstellung des jeweiligen Einwandes wird dann zum Abwägungsvorschlag die entsprechende Nummer mit angegeben.

	ANREGUNG / EINWAND	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Nr. 1	Abwägungsvorschlag zur Forderung eines Energie- und Verkehrskonzeptes und zu Anforderungen an den Naturschutz (biotopwürdige Gehölze, geschützte und bedrohte Tierarten).	<p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Der Geltungsbereich ist über die leistungsfähige Südwesttangente bzw. die Breslauer Straße an das Örtliche und Überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, mit Gehwegen, Längsparkplätzen und einer separaten Fahrbahn. Davon gehen Verkehrsberuhigte Straßenflächen zur weiteren inneren Erschließung des Wohnquartiers aus. Durch die dargestellte Erschließung kann das Plangebiet somit ohne größere negative Auswirkungen erschlossen werden. Ein eigenständiges Verkehrskonzept ist somit nicht notwendig. Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt.t werden.</p> <p>Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit weitgehend erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t. Im Zuge des Umweltberichtes wurde auch das „Schutzgut Mensch“ mit betrachtet. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p>
Nr. 2	Abwägungsvorschlag bezüglich einer zu hohen Verdichtung der	Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auf-

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Wohnbebauung und zur Erhaltung des Gebietscharakters des Siedlungsgebietes und des Stadtteils.</p>	<p>trag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
Nr. 3	<p>Abwägungsvorschlag bezüglich der Erhaltung des Gebietscharakters des Siedlungsgebietes und des Stadtteils.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.
Nr. 4	Abwägungsvorschlag zu Einwänden die eine ausreichende Anzahl von Grünflächen und Kinderspielflächen fordern.	Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkinderspielfeld und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielflächen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielflächen nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.
Nr. 5	Abwägungsvorschlag zu Einwänden bezüglich der Verkehrsführung.	Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.
Nr. 6	Abwägung zum fehlenden Bestreben der Stadt, auf die Investoren einzuwirken	Nachdem die Planung nun durch die Stadt selbst durchgeführt wird erübrigt sich eine Einwirkung auf Investoren. Der Einwand ist somit berücksichtigt.
Nr. 7	Abwägung der Forderung zur Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.
Nr. 8	Abwägung zur Forderung nach einem Energiekonzept bzw. zum Anschluss an eine Fernwärmeversorgung.	Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden.

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		Somit ist der Einwand berücksichtigt.
Nr. 9	Abwägung zum Erhalt der Grünfläche an der ehem. Offizierssiedlung	<p>Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit im teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet zu pflanzende Bäume festgesetzt.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
Nr. 10	Abwägung zum Einwand der zu hohen Bebauung an der Breslauer Straße	<p>Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrüneten Wall an der Breslauer Straße verzichtet, da durch die zentralen Grünflächen die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet wird als durch einen begrüneten Lärmschutzwall.</p> <p>Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen. Es ist weiterhin festzustellen, dass die geplanten Gebäude flächensparend entlang der Breslauer Straße angeordnet sind. Die ehemalige Offizierssiedlung ist durch eine durchgängige Grünfläche vom Plangebiet getrennt an die sich Reihen- und Doppelhäuser anschließen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Des Weiteren wird durch den Geschosswohnungsbau die Durchmischung des Gebietes mit allen Wohnarten und Wohnungsgrößen gewährleistet.</p> <p>Somit kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.</p>
Nr. 11	Abwägung zum Einwand zu fehlenden Schul- und Kitaplätzen.	Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab auch das Schul-

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>verwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Grundschulplätze vorgebracht.</p> <p>Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“ vorgesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>
Nr. 12	<p>Abwägung zur Forderung nach der Sicherung der Festsetzungen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Bewohnern der ehem. Offizierssiedlung.</p>	<p>Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen.</p> <p>Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 1	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Nach den uns vorliegenden Informationen besteht für das beabsichtigte Baugebiet weder ein ökologisches noch ein soziales Gesamtkonzept.</p> <p>Für ein Neubaugebiet dieser Größenordnung wäre die Erstellung eines Energie- und Verkehrskonzeptes eine zukunftsweisende und verantwortungsvolle Handlungsweise. Desgleichen sollte der Naturschutz nicht nur nach ohnehin geltenden Mindestvorgaben umgesetzt werden. Im geplanten Baugebiet befinden sich biotopwürdige Gehölze, sowie geschützte und bedrohte Tierarten.</p> <p>Auch in Fragen der sozialen Ausgewogenheit sehen wir ein auffal-</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle relevanten Aspekte abgearbeitet er stellt somit das Gesamtkonzept zur Besiedlung des fraglichen Bereiches dar.</p> <p>(Nr. 1) Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Dar Geltungsbereich ist über die leistungsfähige Südwesttangente bzw. die Breslauer Straße an das Örtliche und Überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, mit Gehwegen, Längsparkplätzen und einer separaten Fahrbahn. Davon gehen verkehrsberuhigte Straßenflächen zur weiteren inneren Erschließung des Wohnquartiers aus. Durch die dargestellte Erschließung kann das Plangebiet somit ohne größere negative Auswirkungen erschlossen werden. Ein eigenständiges Verkehrskonzept ist somit nicht notwendig.</p> <p>Der Einwand kann daher nicht berücksichtigt.t werden.</p> <p>Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit weitgehend erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Im Zuge des Umweltberichtes wurde auch das „Schutzgut Mensch“ mit betrachtet.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan ist eine ausgewogene Mi-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>lendes Defizit. Ein konsequenter Geschosswohnungsbau würde bezahlbaren Wohnraum auch für wirtschaftlich weniger potente Bevölkerungsschichten schaffen und die Möglichkeit von großen, gemeinsam zu nutzenden Grünflächen bieten.</p> <p>Es fehlt uns das Bestreben der Stadt, auf die Investoren einzuwirken, um die vorgenannten Aspekte in die Planung mit einzubeziehen.</p>	<p>sung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Hierdurch kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Eine vollständige Bebauung mit Geschosswohnungsbauten wurde auch im Hinblick auf die Einfügung in die benachbarten Strukturen nicht vorgesehen. Des Weiteren sind auch die geforderten großzügigen Grünflächen eingeplant. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 6) Nachdem die Planung nun durch die Stadt selbst durchgeführt wird erübrigt sich eine Einwirkung auf Investoren.</p>
--	---	---

Nr. 2	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung. Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann allerdings in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Es wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben.</p> <p>Der Durchgangsverkehr ist gerade in unserer Siedlung, aufgrund der Gehwege (nur zwischen den Häusern und Carports) eine Gefahr für Kinder und jeden der die Straße benutzen muss. Hierbei möchte ich meinen letzten Autounfall erwähnen: Ich fuhr, wie vorgeschrieben mit höchstens 30 km/Std. in der Beethovenstraße und wurde überholt! Dabei haben sich die beiden Autos seitlich gestreift. Mir wurde aber eine Mitschuld gegeben, da ich den Blinker nicht setzte weil ca. 100 m vor mir ein Wagen parkte und ich dadurch gezwungen wurde leicht links an ihm vorbei zu fahren. Die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/Std. wird selten eingehalten.</p> <p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach</p>	<p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung sind keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auf-</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen</p> <p>Nun soll gemäß des o.g. Bebauungsplanes das Reichbodenfeld/Brünnleinsweg neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>trag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan jedoch nicht getroffen werden. Es wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und dem Erhalt der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
--	--	---

Nr. 3	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, die in keinster Weise zu der vorhandenen Bebauung der umliegenden Wohngebiete passt und verändert deren Charakter deshalb gravierend.</p> <p>Warum können nicht DHH und EH in „lockerer“ Bebauung so geplant werden, die sie sich baulich und optisch in das vorhandene Wohngebiet einfügen?</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan jedoch nicht getroffen werden.</p> <p>Es wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Be-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Der Verkehr auf der Breslauer Straße ist bereits jetzt zu Stoßzeiten so unerträglich, dass man als Linksabbieger kaum auf die Straße stadtauswärts einbiegen kann und es weiterhin zu einem Stau an der Stauffenberg brücke kommt, der sich bis zur Hardstraße ausweitet. Muss denn jede Ausfallstraße in Fürth zu einer, nach amerikanischem Vorbild, „Einkaufsmeile“ werden. Entfallen von weiteren Geschäften im Bebauungsplan zu Gunsten von Grünflächen und allgemeinen Einrichtungen. Reichen die vielen Geschäfte an der Würzburger-, Breslauer- und Hardstraße noch nicht aus? Haben wir nicht schon ALDI, LIDL, NORMA, Netto, OBI, Edeka u.v.m. Hier ist damit zu rechnen, dass auf Grund von Unwirtschaftlichkeit weitere Ladenruinen (z.B. Hardhöhe) entstehen.</p> <p>Einplanung von genügend Grünflächen für Kinderspielplätze und gemeinschaftliche Aktivitäten. In unserem Wohngebiet sind Kinderspielplätze schon seit Jahren Mangelware. Lediglich die ehemalige Offizierssiedlung hatte Glück mit dem vorhandenen Angebot. Nur diese stehen den Kindern der restlichen Wohngegend leider nicht zur Verfügung.</p> <p>Bei der Umsetzung des aktuell vorliegenden Bebauungsplanes befürchte ich, dass der Charakter der benachbarten Stadtteile insgesamt leidet und fordere dringend eine Nachbesserung Ihres Konzeptes!</p>	<p>reich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Der Einwand bezieht sich auf das im separaten Vorhaben und Erschließungsplan V+E XIII festgesetzte und mittlerweile errichtet Nahversorgungszentrum und ist somit für den Bebauungsplan Dambach West Nr. 278 d nicht relevant.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--	---

Nr. 4	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Durch das Verkehrskonzept wäre mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethoven- und Haydnstraße zu rechnen, die für alle Anwohner nicht hinnehmbar ist. Die durch das geplante Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im Gebiet selbst gelöst und dürfen nicht benachbarte Wohngebiete belasten. Durch die Planungen der Stadt Fürth dürfen nicht bestehende, intakte Wohngebiete beeinträchtigt und in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Ein beträchtlicher Teil des geplanten Baugebiets soll nur an den südlichen Abschnitt des Brunnleinswegs angeschlossen werden und damit keine direkte Anbindung an die Haupterschließungsstraße, nämlich die Breslauer Straße, erhalten.</p> <p>Dies betrifft insbesondere auch die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind. Dabei ist absehbar, dass von dort aus ein beträchtlicher Verkehr zur An-</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>schlussstelle Oberfürberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise entstehenden Nahversorgungszentrum sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus ist ein Anschluss der geplanten ringförmigen Erschließung an die Hardenbergstraße sehr fragwürdig. In den Hauptverkehrszeiten ist ein Linksabbiegen in die Breslauer Straße schon heute mit langen Wartezeiten verbunden, in denen die Einmündung auch für Rechtsabbieger blockiert wird.</p> <p>Ich fordere die Stadt Fürth dazu auf, für das Bebauungsplangebiet nur eine Planung zu betreiben, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes und des Stadtteils dauerhaft erhält. Dieses Ziel dient auch dazu, langfristig ein besonderes Wohnangebot in der Stadt Fürth vorzuhalten, das es in anderen Stadtteilen nicht oder nicht mehr gibt. Um dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Offizierssiedlung gerecht zu werden und die Bemühungen der Eigentümer nicht zu konterkarieren, muss ihr gesamter Randbereich unbebaut bleiben. Damit ist auch der dortige umfangreiche Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt. Daran anschließend muss eine besonders angepasste Bebauung vorgesehen werden, die sich an wichtige Planungswerte der ehemaligen Offizierssiedlung anlehnt.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach / Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Deren Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierssiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Die Eigentümer haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden diese Bemühungen, die Siedlung intakt und im</p>	<p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren. Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten wir auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Konflikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p>	<p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
--	--	---

Nr. 5	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Wir erachten es als menschenverachtend, wenn an den Saum einer vielbefahrenen Straße, wie die Breslauer Straße derzeit schon ist und nach Vollendung Ihrer Bebauungspläne im Westen Fürths noch umso mehr, Mehrfamilienhäuser als Lärmschutz gebaut werden. Einer demokratischen Gesellschaft, in der die Menschen egal ob mit kleinem oder großen Einkommen gesegnet, gleich geachtet werden, wäre wohl ein Saum aus Bäumen und Büschen als Lärmschutz lebensfreundlich und menschenwürdig zu nennen.</p> <p>Die ehemalige amerikanische Offizierssiedlung wurde im Jahr 1995 auch unter Ensembleschutz gestellt, weil ihr weiträumiger, lockerer und grüner Charakter erhalten werden soll. Diese Entscheidung war sehr weise, dazu im Gegensatz steht die Entscheidung die geplante Bebauung des Nachbargebietes nicht wie geplant mit 180 Wohneinheiten sondern mit der doppelten Menge von 360 Wohneinheiten zu kasernieren. Platz für grüne Lungen, die gerade</p>	<p>Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich weder um eine ungewöhnliche noch um eine menschenverachtende Maßnahme.</p> <p>Ein Saum aus Bäumen und Büschen ist leider nicht in der Lage den entsprechenden Lärmschutz zu gewährleisten.</p> <p>Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau,</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>auch wegen der Nähe zur Südwesttangente notwendig wären, ist da nicht annähernd ausreichend vorhanden. Ein stabiler alter Baumbestand soll dagegen abgeholzt werden, statt ihn als Ruhe- oder Spielzone zu erhalten.</p> <p>Ein großes Problem kommt mit der enormen Versiegelung von Erdreich auf uns, die alten und neuen Bewohner, zu. Das gesamte Gebiet einschließlich der EGDHA war einmal ein Feuchtgebiet. Bereits vor einigen Jahren waren bei starken Regenfällen bei vielen Häusern in diesem Bereich die Keller vollgelaufen und die Wohnzimmer unter Wasser gestanden, weil die Kanalisation die Regenmassen nicht schnell genug fortschaffen konnte. Damals war aber rundherum noch aufnahmefähiges Acker- und Wiesenland vorhanden. Nach der geplanten Bebauung ist dieses nicht mehr vorhanden. Bereits heute sind nach längeren Regenfällen unsere Gemeinschaftsflächen unter Wasser. Was wird dann in der neu bebauten Siedlung unter Wasser stehen?</p> <p>Als Eigentümer der Häuser in der EGDHA haben wir uns verpflichtet die Spielplätze der Siedlung ebenfalls in Größe und Attraktivität zu erhalten. Das ist ein entscheidender Kostenpunkt und wir haben in den letzten Jahren einige Tausend Euro darin investiert. Wir sind als Eigentümer dieser Spielplätze auch bereit diese allen Kindern der umliegenden Siedlungen zum Spielen zu überlassen. Ein Zuwachs von 100 Kindern dürfte aber die Kapazität der Spielplätze</p>	<p>Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehenen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Die Entwässerungseinrichtungen für den Geltungsbereich werden so dimensioniert werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das benachbarte Gebiet ergeben werden. Des Weiteren ist für den Geltungsbereich ein Überflutungsnachweis vorgesehen der auch Regenereignisse berücksichtigen wird die über das üblich Maß hinausgehen (20-Jährige Regenereignisse).</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>überfordern. Und mit diesem Zuwachs ist bei der geplanten Bebauung mit 180 Wohneinheiten im Minimum zu rechnen, vor allem wenn die Attraktivität von neu angelegten Spielplätzen in neuen Siedlungen eher mangelhaft ist oder die Größe sehr beschränkt. Und davon ist bei Ihrem Bebauungsplan auszugehen. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass die Spielplätze sowohl in der EGDHA als auch in der neuen Siedlung, bei der Bebauungsdichte diese kleinen unbebauten Inseln von Hund und Katzen als Kotgrube gebraucht werden. Der oben genannte grüne Straßensaum aus Bäumen und Büschen könnte auch dafür eine gewisse Entlastung bieten. Daran, dass Hunde- oder auch Katzenbesitzer die Hinterlassenschaften ihrer Lieblinge wegräumen, glauben wir nie und nimmer.</p> <p>Die geplante Infrastruktur folgt nach unserer Meinung nur einem Prinzip. Es darf nichts kosten. Statt Möglichkeiten zu schaffen, den Autoverkehr auf kurzen Wegen aus der Siedlung zu führen, wird die bestehende, nicht für diese Bebauung geschaffene Straßenführung missbraucht. Aber es wird nicht nur den neuen Anwohnern schwer fallen ohne große Umwege an ihr Haus zu kommen, sondern auch den Rettungsdiensten. In der EGDHA sind heute bereits die Straßen soweit zugesperrt, dass Feuerwehr und Rettungswagen Probleme haben die Beethoven- oder Haydnstraße einfach zu durchqueren. In unserer Siedlung gibt es pro Haus 2 bis 4 Autos. Der ruhende Verkehr lässt sich mit einer Garage oder einem Carport pro Wohneinheit nicht mehr unterbringen. Wo soll der ruhende Verkehr hin? Zunehmend werden im Brünneleinsweg LKWs geparkt. Wo werden diese in Zukunft stehen, wenn die Grundstücke bebaut werden?</p>	<p>ze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Haupterschließungsstraße sind Längsparkplätze vorgesehen und auch in den verkehrsberuhigten Bereichen wird es darüber hinaus zur Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen kommen.</p> <p>Für die Neubebauung ist die Stellplatzverordnung der Stadt Fürth anzuwenden, die für Einfamilien- und Doppelhäuser je zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorsieht. Für Reihenhäuser sind jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Im Geschosswohnungsbau ist jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit kleiner 130 m² notwendig. Für größere Wohnungen sind zwei Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum und den privaten Stellplätzen ist eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen im</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Wir waren bisher begeisterte Neu-Fürther, weil wir in den 15 Jahren hier in Fürth den Eindruck gewonnen hatten, dass sich unsere Stadt und unser Bürgermeister für eine lebenswerte, grüne Stadt mit einem abwechslungsreichen Umland einsetzen. Der vorgelegte Bebauungsplan zeigt aber leider eine andere Seite. Geld muss in die Stadt, die Belange der Menschen, die Sehnsucht nach Ruhe und frischer Luft, nach getaner Arbeit spielen keine Rolle mehr. Sowohl in unserer EGDHA als auch in den umliegenden Siedlungen leben viele Anwohner mit gesicherten mittleren Einkommen. Wir können uns nicht vorstellen, dass diese nach Umsetzung der Pläne noch viel Freude in Dambach West haben werden. Die Wohnqualität in unserem Gebiet wird mit der geplanten Bebauung nicht erhalten sondern stark gemindert. Bitte denken Sie bei den weiteren Planungen nicht nur über Neuansiedlung, sondern auch über die Erhaltung der Alt Ansiedlungen, nach. Ein bitteres Beispiel aktueller Bebauung in Dambach ist für mich die alte Pillenstein-Villa. Ich hatte jedoch gehofft, es geht nicht noch schlimmer, aber Ihre Vorhaben in absehbarer Zukunft sprechen eine andere Sprache: ca. 1000 neue Einwohner nur allein am Reichsbodenfeld.</p>	<p>Plangebiet gewährleistet. Das Problem des Parkens von LKWs, vor Allem von Kleinlastwagen bis 7,5 t lässt sich mit Mitteln der Bauleitplanung nicht lösen. Für in einem Wohngebiet unrechtmäßig abgestellte LKWs über 7,5 t ist die Polizei zuständig. Kleinlaster dürfen in einem Wohngebiet rechtmäßig abgestellt werden. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
--	---	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
6	<p>Der der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, Der letzte öffentliche Entwurf (2007, - 150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte Der OB hat 2007 in der öffentli-</p>	<p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>chen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Als Neubürger der Stadt Fürth haben wir uns intensiv über das Umfeld unserer Immobilie informiert. Stand damals (2009) war die oben beschriebene „lockere“ Bebauung im „geltenden“ Bebauungsplanentwurf. Retrospektiv sehen wir uns durch die massiven Änderungen mit starker Verdichtung getäuscht.</p> <p>Die geplanten „Sechsspänner“ entlang der Breslauer Straße sollen als „Schallschutz“ dienen, wie von Baureferent Krauß erläuterte. Der bisherige Schallschutz entlang der Breslauer Straße besteht jedoch in einem bepflanzten Lärmschutzwall zum Gebiet der Löwensohnstraße hin. Diese Form des Schallschutzes mit einem dahinter befindlichen Fuß- und Gehweg sollte auch im Neubaugebiet genutzt werden.</p>	<p>frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 10) Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihrer Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrünten Wall an der Breslauer Straße verzichtet, da durch die zentralen Grünflächen die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet wird als durch einen begrünten Lärmschutzwall. Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen. Es ist weiterhin festzustellen, dass die geplanten Gebäude flächensparend entlang der Breslauer Straße angeordnet sind. Die ehemalige Offizierssiedlung ist durch eine durchgängige Grünfläche vom Plangebiet getrennt an die sich Reihen- und Doppelhäuser anschließen. Durch diese kleinteilige Planung und die</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Das neu geplante Baugebiet wird den Charakter des Stadtteils Dambach komplett verändern. Der alte Baumbestand zwischen Housing Area und Neubausiedlung muss erhalten bleiben, da es sich um einen wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna handelt.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes (Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995) sind nicht hinreichend berücksichtigt (Denkmalschutzrechtlich „Nähefall“ nach Art. 6 DSchG). Es ist unverständlich, dass ein einmaliges Ensemble durch das neue Baugebiet „eingebaut“ wird und dass sich die Bebauungsform nicht an dem ästhetischen Konzept der Offizierssiedlung orientiert</p>	<p>Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Des Weiteren wird durch den Geschosswohnungsbau die Durchmischung des Gebietes mit allen Wohnarten und Wohnungsgrößen gewährleistet. Somit kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Anzahl und Größe der Spielplätze im neuen Baugebiet muss an die Anzahl der Wohneinheiten angepasst sein, damit die neuen Kinder nicht unsere, im Privateigentum befindlichen Spielplätze als „Ausweichmöglichkeit“ nützen müssen und ein Konflikt programmiert ist. Im Moment besteht das besondere Lebensgefühl der Offizierssiedlung gerade im offenen Zugang zu allen Gemeinschaftsflächen ohne Zäune.</p> <p>Die größte Befürchtung besteht in der Entwicklung der Verkehrssituation. Schon jetzt nützen viele Autofahrer die Offizierssiedlung als Abkürzung. Es handelt sich bei uns um enge Straßen mit einer Tempo 30 Zone, in der viele Kinder spielen. Das neue Baugebiet darf keinen Anschluss zur Hardenbergstraße haben. Es ist unverständlich das zahlreiche Garagen der Neubausiedlung nur einen Zugang zum Brünneinsweg haben, ohne dass dieser zur Neubausiedlung durchgängig ist. Diese Autos werden zum großen Teil die Offizierssiedlung durchqueren! Eine Möglichkeit der Lösung des Problems besteht in der Schaffung eines Durchfahrverbots in der Offizierssiedlung (wie in der Hardenbergstraße).</p> <p>Die massive Verdichtung des neuen Baugebietes zusammen mit den geplanten Neubaugebieten in Oberführberg und auf dem Grundig Areal werden zahlreiche neuen Familien im Westen von Fürth ansiedeln, ohne dass eine Infrastruktur parallel dazu geplant ist: Wird die Zahl der Grundschulplätze in der Adalbert-Stifter-Schule ausreichen, in der unsere Kinder im Moment schon teils in Containern unterrichtet werden? Reicht die Zahl der Kindergarten/Krippen/Hortplätze?</p> <p>Wie wird das Angebot im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs angepasst.</p>	<p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 11) Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab auch das Schulverwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Grundschulplätze vorgebracht. Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“ vorgesehen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch die Buslinien 171 (Haltestelle Brünneinsweg) und 178 (Haltestelle Händelstraße) aus-</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		reichend angebunden. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.
--	--	---

Nr. 7	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen.</p> <p>Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben.</p> <p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach (EGDHA).noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen.</p> <p>Nun soll gemäß dem o.g. Bebauungsplan das Reichsbodenfeld/Brünneleinsweg neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 8	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Wie schon im persönlichen Gespräch mit Ihnen erläutert, sind wir als unmittelbar Betroffene an einer ausreichenden Schallabschirmung unseres Grundstückes zur Südwesttangente interessiert. Da die bestehende Lärmschutzwand bekanntermaßen nicht den Anforderungen für eine Bebauung des Reichsbodenfeldes entspricht, sind weitere Maßnahmen zur Verminderung des Lärmpegels geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahmen müsste auch die auf unserem Grundstück befindliche Lärmschutzwand, die vor ca. 20 Jahren gebaut wurde, mit in das Konzept einbezogen werden.</p> <p>Wir leiden seit Jahren unter einer zunehmenden Lärmbelästigung durch die Südwesttangente. Mit der geplanten Bebauung und dem Supermarkt/ Nahversorgungszentrum ist mit weiterem hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>Wir appellieren deshalb dringend an die Stadt Fürth, auch für unser Grundstück geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung einzuplanen. Ein Termin bzw. eine Lärmmessung vor Ort wird Sie mit Sicherheit überzeugen.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht gem. dem Gutachten eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand auf 7,00 m vor. Hierbei ist auch das betreffende Grundstück berücksichtigt.et.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p>

Nr. 9	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Lärm</p> <p>Derzeit ist unzureichender Lärmschutz durch bestehende Schallschutzmauer gegeben (liegt der Stadt durch ein bereits erstelltes Gutachten vor), um Lärm von der S-W-T abzuhalten.</p> <p>Der Schallschutz nach aktuellem Stand muss in jedem Fall vor Maßnahmenbeginn als ausreichend ausgewiesen werden und bei eventuellen Defiziten Nachbesserungen erfolgen. Des Weiteren fordern wir einen durchgängigen Lärmschutz, auch auf dem Grundstück 141/5 und im danebenliegenden Zwickel.</p> <p>Garagenlösung muss überdacht werden (Schall), denn dadurch</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht gem. dem Gutachten eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand auf 7,00 m vor. Hierbei ist auch das betreffende Grundstück berücksichtigt.et.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>entsteht neuer nicht unerheblicher Lärm für die geplante Wohnbebauung.</p> <p>Art der Bebauung Derzeit liegen große Grünflächen entlang der Süd-West-Tangente, die zur Verbesserung der Luft beitragen. Das Wohngebiet insgesamt ist mit großzügigeren Grundstücken zu beplanen, besonders entlang der Süd- West- Tangente, da auf kleinen Grundstücken mit Winkelbungalows kaum Platz für Bäume (grüne Lunge), die den Feinstaub und Lärm von der Süd-West-Tangente vermindern können.</p> <p>Gemeinschaftliche Wohnkonzepte sind anzudenken (z.B. Mehr-Generationen-Projekte oder auch Vorbild Housing Area durch eine Anordnung der Häuser, die Gemeinschaft ermöglichen).</p> <p>Die Parkplatzsituation am geplanten Wendehammer Brünneinsweg 100 ist zu überdenken, da die geplanten Parkplätze vor unserer Grundstückszufahrt liegen.</p> <p>Einbeziehung der Grundstücke mit den Flurnummern 141/2 und 141/5 in die Bebauungsplanung. Auch wenn eine weitere Bebauung der Grundstücke in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist, sollen die Grundstücke zukünftig bebaubar sein. Für einen ersten Anhaltspunkt kann beispielhaft die Parzellierung aus dem „Bebauungskonzept für den Bereich Reichsbodenfeld Bebauungsplan Nr. 278 d“ des Stadtplanungsamtes vom 03.03.2006 zugrunde gelegt werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet derzeit überwiegend als Ackerland genutzt wird und der Grünflächenanteil untergeordnet ist. Die jetzige Planung enthält eine große zentrale Grünfläche, einen Grüngürtel im Bereich der ehemaligen Offizierssiedlung und eine Bolzplatz. Des Weiteren ist im Wesentlichen eine kleinteilige Bebauung mit Hausgärten in denen auch Bäume gepflanzt werden können vorgesehen. Somit entsteht ein hoher Grünflächenanteil dem derzeitigen Grünflächenanteil nahezu entsprechen wird. Eine Verschlechterung der Feinstaubbelastung ist somit nicht zu erwarten. Zur Lärminderung ist an der Süd - Westtangente eine Ertüchtigung der Lärmschutzanlage (zukünftige Höhe ca. 7,00 m) vorgesehen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten (z.B. Mehr-Generationen-Projekte) steht dieser Bebauungsplan nicht entgegen. Die Projekte könnte in dem Bereich der für den Geschößwohnungsbau vorgesehen sind realisiert werden. In diesem Bereich könnten auch Gemeinschaftsprojekte wie z. B. Mietergärten angelegt werden. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist die Kehre entfallen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Die Grundstücke mit den Flurnummern 141/2 und 141/5 sind Bestandteil der Bebauungsplanung. Entsprechende Baugrenzen für eine zukünftige Bebauung wurden in den Bebauungsplan eingetragen. Die Erschließung kann über die nordwestlich der Grundstücke gelegen Kehre erfolgen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Um eine vernünftige, wohnbaugerechte Erschließung zu gewährleisten, sollten die Zufahrt und die Hauptkanalanschlüsse vom Norden her vorgesehen werden. Dies wurde bereits im Jahr 2006 mit Herrn Meyer so besprochen und im o.g. Bebauungskonzept von 2006 berücksichtigt.</p> <p>Im aktuellen Bebauungskonzept werden unsere beiden Grundstücke teilweise von extrem kleinen Grundstücken mit einer sehr dichten Bebauung umgeben. Dies steht im krassen Gegensatz zu dem Charakter unserer beider Grundstücke und führt zu einer klaren Verminderung der Wohnqualität und Abwertung des Anwesens. Forderung nach einer großzügigeren und vorstadtypischen Bebauung im direkten Umfeld. Für den Fall einer Beeinträchtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen (z.B. Grenzbeplantung) im Rahmen der geplanten Bebauung ist dem geschädigten Eigentümer eine entsprechende Entschädigung zu leisten</p>	<p>Die im Bebauungsplan dargestellten Aufteilungsvorschläge sind nur ein Hinweis auf eine mögliche Grundstücksteilung. Eine Festsetzung der Grundstücksteilung kann in einem Bebauungsplan nicht erfolgen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf auch eine kleinteiligere Bebauung als auf den Grundstücken Fl. Nr. 141/2 u. /5. Dies ist auch dem Anspruch des Bebauungsplanes geschuldet ein Angebot für alle Bevölkerungsschichten zu machen und eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen (z.B. Grenzbeplantung) im Rahmen der geplanten Bebauung ist schon auf Grund der eigentumsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig. Somit ist der Einwand in Teilen berücksichtigt.</p>
--	--	---

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
10	<p>Vernichtung des unter Ensembleschutz stehenden Grüngürtels und des alten Baumbestandes im Osten des Baugebietes (Housing Area) - dieser muss erhalten werden!</p>	<p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Geplante Straßenführung ist so nicht akzeptabel, da Verkehrsaufkommen mit Lärm und Stau durch ruhige Wohngebiete vorprogrammiert ist!</p> <p>Dichte der Bebauung entspricht keinesfalls den Zusagen der Stadt Fürth aus den Jahren 2005/06: Fürther Westen soll als bevorzugtes und attraktivstes Wohn- und Naherholungsgebiet erhalten bleiben!</p> <p>Die sparsam geplanten Grünflächen sind viel zu gering für die geplante Anzahl von Wohneinheiten!</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssied-</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Bolzplatz direkt neben Discounter: Herausforderung für Jugendliche, die gekauften Waren (Alkohol, Zigaretten, Fastfood) auch hier zu konsumieren und deren Müll zu hinterlassen. Hier ist eine weiträumige Trennung absolut notwendig!</p> <p>Der ÖPVN ist bereits jetzt zu Stoßzeiten überlastet. Wie stellt die Stadt sich das vor? Ebenso ist es mit dem Straßenverkehr.</p> <p>Die Infrastruktur betreffend Schule und Kindergärten ist ungenügend für zusätzliche 800 bis 1000 neue Einwohner.</p>	<p>lung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>In einem Bebauungsplan dieser Größe ist es notwendig auch für ältere Jugendliche Aufenthaltsflächen vorzusehen. Dies ist hier in Form eines Bolzplatzes geschehen. Bei der Platzierung eines solchen Platzes ist immer darauf zu achten, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet so gering wie möglich gehalten werden. Für einen Bolzplatz sind, im Gegensatz zu Kleinkinderspielplätzen lärmtechnisch Untersuchungen anzustellen. So konnte mit der Platzierung hinter dem Nahversorgungszentrum in Kombination mit einem Lärmschutzwahl erreicht werden, dass keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet entstehen. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass sofern es zu „Fehlnutzungen“ kommt, diese unabhängig von dem Abstand zu einer Einkaufsmöglichkeit sind. Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p> <p>An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch die Buslinien 171 (Haltestelle Brünneleinsweg) und 178 (Haltestellen Händelstraße) ausreichend angebunden. Der Individualverkehr wird im Gebiet selbst über ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen abgewickelt. Für das Stadtgebiet selbst stellt die Zunahme des Verkehrs aus dem Plangebiet keine wesentliche Veränderung dar. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 11) Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab auch das Schulverwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Grundschulplätze vorgebracht. Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		vorgesehen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.
--	--	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
11	<p>Als Eigentümer eines Hauses in der sog. „Ehemaligen Offizierssiedlung Dambach housing area befinde ich mich unmittelbar benachbart zu o.g. geplanten Baugebiet.</p> <p>Ich profitiere von einem familienfreundlichen großzügigen Areal, das auch die Stadt im Einvernehmen mit dem Bund als Siedlung mit Modellcharakter bezeichnete.</p> <p>Ich profitiere von dieser offenen Bauweise, weil ich meine „Community“ kenne, meine nahen und fernen Nachbarn und deren Kinder. Gemeinsinn führte zu Tatkraft und Nachbarschaftshilfe bei überfluteten Kellern, umgestürzten Bäumen innerhalb der Siedlung, aber auch zu gemeinsamen traditionellen Foren in Sommer und Adventszeit mit Kultur und Musik. Die Mitgliederversammlungen der EGDHA sind ein Abbild der Selbstorganisation aber auch einer gesunden Streitkultur.</p> <p>Man läuft gerne durch die Siedlung als Teilnehmer am Fürthlauf oder Metropolmarathon, so wird uns gesagt.</p> <p>Vielleicht hat auch diese besondere Wohnform beigetragen zu vielfältigem Engagement in Kirchengemeinden als Kirchenvorstände und Gruppenleiter, im Bund Naturschutz, Musikschule (wir können 3 komplette Bands stellen), Rettungsdienst und THW, als Sporttrainer und erfolgreiche Sportler.</p> <p>Was hat dies nun mit dem geplanten Wohngebiet zu tun?</p> <p>Ich würde gerne einige wichtige Attribute unseres Modellcharakters Pate stehen lassen für eine neue Planung, weil diese bewohnte</p>	<p>Die seitens des SpA erkannten Einwände wurden im Text „BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME“ fett markiert.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>grüne Lunge mit ihrer aufgelockerten Bebauung auch Niederschlag findet in unserem Wohn- und Lebensgefühl. Es gibt hier was das Zusammenleben angeht wahrhaft dörfliche Strukturen. Versuch geglückt sollte man Ihnen zurufen, Nachahmung und Fortsetzung empfohlen. Eine in der geplanten Form vorgesehene Bebauung konterkariert mit 300 Wohneinheiten genau diese erfolgreiche Siedlungspolitik.</p> <p>Auch in kleineren Grundstücksgrößen können Architekten mit Visionen großzügigen, offenen und ökologischen Hausbau betreiben. Man wird Ihre Weitsicht dereinst loben, wenn Sie auch diesem Wohngebiet einen Modellcharakter zuweisen werden, weil dieses Areal dann gefragt sein wird, auch in Zukunft.</p> <p>Sie haben in Ihren Planungen, was Verkehrsflüsse und deren Umverteilung,</p>	<p>und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>Einem ökologischen Hausbau steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Infrastruktur im Bereich der Kommunikation und Versorgung der Kinder und Jugendlichen,</p> <p>ökologischen Umgebungsbedingungen keine zufriedenstellenden und zukunftsweisenden Vorstellungen dargelegt.</p> <p>Somit widerspreche ich entschieden dem in dieser Form vorgelegten Bauplanungsentwurf und bitte Sie, die ihnen vorgebrachten Argumente in Ihre weiteren Vorhaben zu integrieren.</p>	<p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>Zur Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und der Eingriff in die Ökologie wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Des Weiteren sind großzügige Grünflächen im Bereich der Mittelachse und bei der ehem. Offizierssiedlung vorgesehen. Somit sind die ökologischen Rahmenbedingungen in das Planverfahren eingeflossen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>
--	--	---

Nr. 12	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Nach den uns vorliegenden Informationen besteht für das beabsichtigte Baugebiet weder ein ökologisches noch ein soziales Gesamtkonzept.</p> <p>Desgleichen sollte der Naturschutz nicht nur nach ohnehin geltenden Mindestvorgaben umgesetzt werden. Im geplanten Baugebiet befinden sich biotopwürdige Gehölze, sowie geschützte und bedrohte Tierarten.</p>	<p>Zur Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und der Eingriff in die Ökologie wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Des Weiteren sind großzügige Grünflächen im Bereich der Mittelachse und bei der ehem. Offizierssiedlung vorgesehen. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Des Weiteren wurde bei der Planung eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Somit sind sowohl die ökologischen als auch die sozialen Belange berücksichtigt.t.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Für ein Neubaugebiet dieser Größenordnung wäre die Erstellung eines Energie- und Verkehrskonzeptes eine zukunftsweisende und verantwortungsvolle Handlungsweise.</p> <p>Auch in Fragen der sozialen Ausgewogenheit sehen wir ein auffallendes Defizit. Ein konsequenter Geschosswohnungsbau würde bezahlbaren Wohnraum auch für wirtschaftlich weniger potente Bevölkerungsschichten schaffen und die Möglichkeit von großen, gemeinsam zu nutzenden Grünflächen bieten.</p> <p>Es fehlt uns das Bestreben der Stadt, auf die Investoren einzuwirken, um die vorgenannten Aspekte in die Planung mit einzubeziehen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des Bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden. Auf ein eigenständiges Energiekonzept wird deshalb verzichtet.</p> <p>Der Geltungsbereich ist über die leistungsfähige Südwesttangente bzw. die Breslauer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, mit Gehwegen, Längsparkplätzen und einer separaten Fahrbahn. Davon gehen verkehrsberuhigte Straßenflächen zur weiteren inneren Erschließung des Wohnquartiers aus. Durch die dargestellte Erschließung kann das Plangebiet somit ohne größere negative Auswirkungen erschlossen werden. Ein weitergehendes eigenständiges Verkehrskonzept ist somit nicht notwendig.</p> <p>Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Durch eine einseitige Festsetzung von Geschosswohnungsbauten kann keine Ausgewogenheit erreicht werden, da hierdurch einseitige Bevölkerungsstrukturen geschaffen würden.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p> <p>(Nr. 6) Nachdem die Planung nun durch die Stadt selbst durchgeführt wird erübrigt sich eine Einwirkung auf Investoren.</p>
--	--	---

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
13	<p>Durch diesen Entwurf wäre mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethovenstraße zu rechnen und das ist für mich nicht hinnehmbar. Ich bin Mutter eines Kleinkindes und fürchte</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>durch die massive Verkehrszunahme um die seine Sicherheit. Eine so große Zunahme an Fahrzeugen, wie sie zu erwarten ist, ist für die Beethovenstraße, insbesondere im vorderen Abschnitt, in dem wir wohnen schlichtweg unzumutbar!</p> <p>Die Straße hat jetzt schon Beschädigungen, sie ist zu eng für zwei entgegenkommende Autos, wenn geparkte Fahrzeuge am Straßenrand stehen und ist zudem durch Kurven und Hecken am Straßenrand und durch große Laubbäume unübersichtlich. Es ist für Fahrer und Fußgänger zu gefährlich, wenn dieser Straße noch mehr Verkehr zugemutet wird. Das Wohngebiet der ehemaligen Ami-Offizierssiedlung und die angrenzenden Wohngebiete sind für so viel Verkehr nicht ausgerichtet.</p> <p>Die durch das neue Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im neuen Gebiet gelöst werden und dürfen nicht die benachbarten Wohngebiete belasten.</p> <p>Ein beträchtlicher Teil des geplanten Baugebietes soll nur an den südlichen Abschnitt des Brünneleinswegs angeschlossen werden und damit keine direkte Anbindung an die Haupteinfahrstraße, nämlich die Breslauer Straße, erhalten. Dies betrifft insbesondere auch die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind. Dabei ist absehbar, dass von dort aus ein beträchtlicher Verkehr zur Anschlussstelle Oberfürberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise entstehenden Nahversorgungszentrum sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Anschluss der geplanten ringförmigen Erschließung an die Hardenbergstraße sehr fragwürdig. In den Hauptverkehrszeiten ist ein Linksabbiegen in die Breslauer Straße schon heute mit langen Wartezeiten verbunden, in denen die Einmündung auch für Rechtsabbieger blockiert wird.</p> <p>Ich fordere die Stadt Fürth dazu auf, für das Bebauungsplangebiet</p>	<p>verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 1) Unter Berücksichtigung des Bestehenden Heizwerkes in Dambach ist</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>nur eine Planung zu betreiben, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes und des Stadtteils dauerhaft erhält. Dieses Ziel dient auch dazu, langfristig ein besonderes Wohnangebot in der Stadt Fürth vorzuhalten, das es in anderen Stadtteilen nicht oder nicht mehr gibt. Um dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Offizierssiedlung gerecht zu werden und die Bemühungen der Eigentümer nicht zu konterkarieren, muss ihr gesamter Randbereich unbebaut bleiben. Damit ist auch der dortige umfangreiche Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt. Daran anschließend muss eine besonders angepasste Bebauung vorgesehen werden, die sich an wichtige Planungswerte der ehemaligen Offizierssiedlung anlehnt. Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach / Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Diese Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Die Bewohner dieser Siedlung haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden die Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht. Zudem sind in dem o.g. Grünstreifen, der auch Teil des Wasserschutzgebietes Fürth ist und in dem oft bis im Mai im Wasser das Schmelzwasser steht, jahreszeitlich bezogen auch seltene und gefährdete Tierarten anzutreffen. Unser Garten schließt direkt daran an und wir haben dort unter anderen in den letzten Jahren immer wieder z.B. Gelbbauchunken, Kiebitze, Grau- und Buntspechte, Fledermäuse, Wespenspinnen und Rebhühner gesehen, um nur wenige zu nennen. Jedes Jahr schwimmen sogar Stockenten in der überaus feuchten Wiese. Beachten Sie deshalb auch, dass Sie mit der Realisierung von diesem Bebauungsplan ein kleines Biotop zerstören, das nicht durch Auf-</p>	<p>für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden. Somit ist der Einwand berücksichtigt. Der Geltungsbereich ist über die leistungsfähige Südwesttangente bzw. die Breslauer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, mit Gehwegen, Längsparkplätzen und einer separaten Fahrbahn. Davon gehen Verkehrsberuhigte Straßenflächen zur weiteren inneren Erschließung des Wohnquartiers aus. Durch die dargestellte Erschließung kann das Plangebiet somit ohne größere negative Auswirkungen erschlossen werden. Ein eigenständiges Verkehrskonzept ist somit nicht notwendig. Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Somit ist der Einwand berücksichtigt. Im Zuge des Umweltberichtes wurde auch das „Schutzgut Mensch“ mit betrachtet. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>hängen von Fledermauskästen an anderen Stellen oder Aussähen von Gras und Baumpflanzungen in der neuen Siedlung ausgeglichen werden kann.</p> <p>Ich erheben gegen die im Planentwurf enthaltene 4-geschossige Bebauung entlang der Breslauer Straße Einwände. Die Umgebung des geplanten Bebauungsgebiets in Unterfürberg und Dambach / Westvorstadt ist weitaus überwiegend durch maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Sollten die entlang der Breslauer Straße vorgesehenen viergeschossigen Gebäude realisiert werden, so würde damit für alle umgebenden Bereiche, in denen keine Bebauungspläne bestehen, ein baurechtlicher Bezugsfall geschaffen. Somit könnte daraus z.B. ein Bauträger auf einem ehemaligen Einfamilienhausgrundstück im Hinblick auf Geschosszahl und Bauhöhe einen Rechtsanspruch ableiten. Eine solche Entwicklung würde den Charakter dieses Wohngebiets drastisch verändern, was ich entschieden ablehne.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren.</p> <p>Die Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Konflikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p> <p>Als Eigentümerin in der ehemaligen Offizierssiedlung fordere ich die Stadt Fürth dazu auf, sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten,</p>	<p>Der befürchtet Rückschluss von dem im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Geschossen auf Bereiche ohne Bebauungsplan ist rechtlich unzulässig. Somit ist der Einwand unbegründet und wird zurückgewiesen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Geschößwohnungsbau die verpflichtende Errichtung von privaten Spielplätzen auf dem eigenen Grundstück durch die Bayerische Bauordnung geregelt ist. Ein öffentlicher Spielplatz ist in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt und wird durch die Stadt Fürth errichtet. Somit ist der Einwand bereits berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>die unter 1. bis 4. oben genannten Bedingungen für eine geplante Bebauung im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit werden diesbezügliche nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans oder diesbezügliche Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zuungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen.</p> <p>Die Bestrebungen der Stadt Fürth, wesentliche Änderungen an vorhandenen Bebauungsplänen ohne deren förmliche Änderung und ohne Bürgerbeteiligung zu genehmigen, lassen erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob ein möglicher Kompromiss zwischen Stadt und Anwohnern auf Dauer Bestand hätte.</p>	<p>Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen.</p> <p>Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
--	---

Nr. 14	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung im Vergleich mit den direkt angrenzenden Wohngebieten (Dambach Housing Area), aber auch hinsichtlich der gesamten aktuellen Bebauung im Stadtteil Westvorstadt (von den parkähnlichen Grundstücken in der Westvorstadt bis zu den Wohngebieten in Unterfürberg). Gesprochen wird von ca. 350 Wohneinheiten (WE).</p> <p>Der letzte öffentliche Entwurf (2007, ca. 150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Hier hat der OB 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen (also die ca. Hälfte des aktuellen Bebauungsplans!). Dies stellt für mich die einzig akzeptable Ausgangssituation dar.</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird der Charakter des Siedlungsgebietes (angrenzend: Dambach Housing Area - denkmalgeschützt und mit Auflagen belegt) und des Stadtteils gravierend verändert, er muss erhalten bleiben.</p> <p>Es ist für mich nicht akzeptabel, dass gerade das „letzte verbliebene Fleckchen“ so bebaut werden soll, dass (wieder einmal in Fürth) ein drastischer Bruch im Charakter der Bebauung auf engstem Raum</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietsch-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>erfolgt (äußerst heterogene Bebauung innerhalb eines Stadtteils). Hat es die Stadt Fürth nötig, dieses letzte verbliebene Gebiet so voll-zupflastern? Anstatt die aus Richtung Norden vorgegebene Bebauung mit großzügigen Grundstücken und Grünflächen (Unterfürberg, Hardenbergstraße, Dambach Housing Area, Löwensohnstraße, etc.) fortzusetzen wird unverständlicherweise ein Siedlungsteil des durch Kanal und Südwesttangente weit entfernten OT Oberfürberg (Schweickertstraße, Kannenbergstr.) als „angrenzende“ Referenz genommen.</p> <p>Der Fürther Westen wurde von der Stadt Fürth immer als bevorzugtes und attraktives Wohngebiet herausgestellt. Der neue Bebauungsplan passt nicht zu diesem von der Stadt gewünschten Status. Ich fordere, dass die Stadt zu ihren eigenen Vorgaben steht. Nicht zuletzt diese Einstufung ist für mich Grund gewesen von meinen vorherigen Wohnorten Erlangen und Nürnberg in den Fürther Westen zu ziehen und Wohneigentum zu erwerben.</p> <p>Früher wurde als Referenz für eine evtl. Bebauung immer die Eschenau genannt, damit ist der aktuelle Bebauungsplan überhaupt nicht zu vergleichen. Ich möchte meiner Familie weiterhin die Wohnqualität der lockeren Bebauung des Fürther Westens bieten, das war der Grund für uns, Fürther (Neu-)Bürger zu werden. Größere Grundstücke im Neubaugebiet würden sich sehr gut verkaufen und das Niveau des Stadtteils als bevorzugtes Wohngebiet hoch halten oder sogar heben. Was ja nach eigener Aussage Ziel der Stadt Fürth für den Stadtteil Westvorstadt ist.</p> <p>Als Bewohner einer denkmalgeschützten Siedlung und direkter Nachbar und Betroffener der geplanten angrenzenden Bebauung fordere ich den Einbezug des Denkmalschutzamtes in Entwurf und Planung. Die Belange des Denkmalschutzes (Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995) sind nicht hinreichend berücksichtigt. Das Amt für Denkmalpflege muss frühzeitig und im Entwurf beteiligt werden. Als Präzedenzfall verweise auf das ge-</p>	<p>arakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>nehmigte „zu klein geratene Kastell“ im Brünneinsweg, Flur-Nr. 45/88 (Denkmalschutzrechtlich Nähefall“ nach Art. 6 DSchG). Eine Bebauung (2,5 m hohe Mauer), die in unserer Siedlung verboten ist, wurde direkt auf der Grenze ohne vorherigen Einbezug des Denkmalschutzes oder der Öffentlichkeit einfach genehmigt. Ein durchgängiger Grüngürtel bis zur Hardenbergstraße zwischen der unter Ensembleschutz stehenden Dambach Housing Area und der geplanten Neubausiedlung kann zur optischen Abgrenzung als Puffer dienen. Ansonsten wird die Dambach Housing Area nicht mehr als Ensemble wahrgenommen.</p> <p>Nicht nur der Charakter des Siedlungsgebiets und des Stadtteils wird massiv beeinflusst, sondern auch die Wohn- und Lebensqualität hinsichtlich der zu kleinen Grünflächen im Bebauungsplan und der Zerstörung vorhandener Grüngürtel. Vorhandene Grüngürtel mit altem Baumbestand (z.B. zwischen Beethovenstr. und Brünneinsweg) sollen laut Bebauungsplan zerstört und entfernt werden. Das ist nicht akzeptabel. Der alte Baumbestand muss erhalten bleiben, es ist ein wichtiger Lebensraum für Flora und Fauna und hat hohen Erholungswert für die Bewohner der Westvorstadt, Dambachs und Fürbergs. Ein durchgängiger Grüngürtel bis zur Hardenbergstraße zwischen Dambach Housing Area und Neubausiedlung ist äußerst wünschenswert. Auch die Bewohner des Neubaugebietes würden massiv vom bereits gewachsenen Grünbestand profitieren, anstelle von zu kleinen neu gepflanzten zarten Bäumchen, die weder Schatten noch Spielmöglichkeiten bieten. In der Dambach Housing Area zeigt sich, dass Gemeinschaftskontakte gerade auf den Grünflächen entstehen, bei gemeinsamen Sommerfesten und Weihnachtsfeiern, an Versorgungsstellen für den Metropolmarathon (gerne gelobt vom OB), etc. Das beugt Anonymität und sozialen Problemfeldern vor und sorgt für eine gute nachbarschaftliche Gemeinschaft. Grundsätzlich ist die Frage zu stellen, welches Konzept die Stadt Fürth mit dem neuen Baugebiet (und generell der Bebauung im Fürther Westen) verfolgt. Ein klares Konzept ist nicht ersichtlich.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Sind junge Familien die Zielgruppe, so sind die Grün- und Naherholungsflächen, Flächen für Spielplätze und Gemeinschaftsflächen massiv unterdimensioniert.</p> <p>Ein Ausweichen der Kinder auf die privaten Spielplätze der Dambach Housing Area ist zu befürchten. Dies ist sowohl finanziell als auch versicherungstechnisch für die Besitzer (die Bewohner der Housing Area) sehr problematisch. Sind finanziell potentielle Kunden auf der Suche nach hoher Wohnqualität die Zielgruppe, so ist das Konzept - im krassen Gegensatz zum restlichen Stadtteil - nicht geeignet, diese Zielgruppe anzusprechen, obwohl ein solches Konzept eine Eigenvorgabe der Stadt Fürth ist.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand und Grüngürtel hat Biotop-Qualitäten und muss erhalten werden. Im geplanten Bebauungsgebiet finden sich seltene und z.T. geschützte Tierarten wie Grün- und Buntspecht, Kiebitz, Feldhase, Fledermäuse und Gelbbauchunken. Das muss erhalten werden! Wie mir bekannt ist, erfolgt im Moment eine Kartierung dieses Biotops. Die Ergebnisse dieser Kartierung müssen unbedingt abgewartet und berücksichtigt.t werden.</p> <p>Die Verkehrsplanung des neuen Baugebiets ist ungenügend, v.a. im Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete. Die Planung sieht eine Ringstraße ohne Durchgängigkeit und eine Verkehrsberuhigung des Neubaugebietes vor. Garagen sind z.T. nicht innerhalb des Wohngebietes per Auto zu erreichen, sondern nur per Ausweichen über die angrenzende Dambach Housing Area. Die Bewohner des Neubaugebietes, die sich vom Norden (Hardenberg-/Breslauer Str.) in den Süden (Brünneleinsweg) begeben, werden den Weg über die Beethovenstr. nehmen. Die Dambach Housing Area, insbesondere die</p>	<p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Beethovenstr., wird dabei mit „internem“ Verkehr des neuen Wohngebietes zusätzlich belastet. Der Durchfahrtsverkehr (Zone 30, reines Wohngebiet, Klein- und Schulkinder!) wird massiv steigen. Das kann ich als Bewohner der Beethovenstr. und Vater eines 18-monatigen Kindes nicht akzeptieren. Unsere Satzung schreibt uns vor, keine Zäune oder Gartentore vor den Häusern zu errichten, so dass Kinder ungehindert Richtung Straße laufen können. Jeder zusätzliche Verkehr durch dieses reine Wohngebiet muss daher alleine aus Sicherheitsgründen vermieden werden! Darüber hinaus wird sämtlicher Verkehr aus dem Neubaugebiet in Richtung Innenstadt/Schwabacher Str. über die Hardenbergstraße, Dambach Housing Area und Brünneinsweg/Forsthausstr. laufen und diese Gebiete massiv mit Durchgangsverkehr belasten. Bei der Planung des Neubaugebietes wurde die Verkehrsbereuhigung des Neubaugebietes selbst berücksichtigt, die Planung endet jedoch unmittelbar an den Grenzen zu den Nachbarsiedlungen. Ich fordere eine Verkehrsdurchlässigkeit des Neubaugebietes, so dass interner Verkehr auch intern bleibt. Ich fordere, die angrenzenden Siedlungsgebiete in die Verkehrsplanung einzubeziehen!</p> <p>Die Kreuzungssituation an der Einmündung Brünneinsweg/Hardenbergstraße ist unzumutbar. Wie der aktuelle Plan realisiert, ergeben sich am Beginn der Hardenbergstraße (Einmündung Breslauer Str.) auf einer Strecke von ca. 50 m gleich drei Kreuzungen (Breslauer Str./Hardenbergstraße, Brünneinsweg/Hardenbergstraße, Beethovenstr./Hardenbergstraße). Durch das bereits heute hohe Verkehrsaufkommen der Breslauer Str. führt dies vorhersehbar zu Stoßzeiten zur Total-Blockade an diesen Kreuzungen. Bereits heute ist es zeitweilig schwierig, z.B. von der Hardenbergstraße in die Breslauer Str. einzufahren, allemal beim Linksabbiegen - und das immer, nicht nur zu Stoßzeiten. Da das Verkehrsaufkommen der Breslauer Str. durch alle geplanten Neubaugebiete im Fürther Westen massiv steigen wird, ist diese Lösung nicht praktikabel. Die Situation wird sich in Zukunft massiv verschärfen. Eine Zusammenlegung der beiden Kreuzungen, z.B. in einem</p>	
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Kreisverkehr Breslauer Str. - Brünneleinsweg - Hardenbergstraße wäre vielleicht eine Lösung.</p> <p>Die Verkehrsplanung für die Gesamtheit der neuen Baugebiete im Fürther Westen ist ungenügend. Durch die geplanten neuen Baugebiete im Fürther Westen werden innerhalb der nächsten 5-10 Jahre ca. 3500 neue Anwohner im Fürther Westen angesiedelt (Reichsbodenfeld auf beiden Seiten der Breslauer Str., restl. Flächen in Unterfürberg, Oberfürberg Nord, Heilstättenstraße, Grundig-Park). Ein Großteil des Verkehrs wird über die Stauffenbergbrücke und die Breslauer Str. laufen. Deren Kapazitäten sind diesem Zuwachs nicht gewachsen. Ein Ausweichen der Verkehrsteilnehmer über die „Schleichwege“ in den angrenzenden Wohngebieten ist zu erwarten. Ich fordere ein umfassendes Verkehrskonzept unter Berücksichtigung allen geplanten Neubaugebiets im Fürther Westen.</p> <p>Durch die konzentrierten Neubaugebiete im Fürther Westen wird sich der Charakter und die Wohnqualität dieses Stadtteils in den nächsten Jahren massiv ändern.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehenen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Ich fordere eine Planung, die sich nicht auf die einzelnen Baugebiete beschränkt, sondern den Fürther Westen in der Gesamtheit betrachtet.</p> <p>Ich fordere Analysen und Gutachten bzgl.:</p> <p>- der Verkehrsinfrastruktur (Auto, ÖPNV und Fahrrad),</p>	<p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Die Gesamtbetrachtung zur Ausweisung neuer Baugebiete in der Stadt Fürth wurde im Rahmen der Aufstellung bzw. der erfolgten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierbei wurden die entsprechenden Überlegungen angestellt, an welcher Stelle des Stadtgebietes die Ausweisung weitere Baugebiete sinnvoll bzw. möglich ist. Der betreffende Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ergibt sich hieraus die grundsätzlich Eignung für ein Wohngebiet.</p> <p>Eine nochmalige Betrachtung der Gesamtstadt ist somit nicht notwendig. Der Einwand wird somit zurückgewiesen.</p> <p>Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden im Rahmen der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes sämtliche genannten Themen abgearbeitet und soweit notwendig Gutachten eingeholt.</p> <p>Der Einwand ist somit im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die HAUPTerschließung über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung wird sich keine zusätzliche Belastung der ehem. Offizierssiedlung ergeben.</p> <p>Das umliegende Verkehrsnetz ist geeignet den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Bezüglich des Radverkehrs ist festzustellen, dass dieser im Geltungsbereich über verkehrsberuhigte Straßen bzw. durch tempo §30 Zonen geführt wird und ansonsten an das soweit vorhandene Radwegenetz der Stadt Fürth angebunden ist.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
--	---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>- der Verfügbarkeit von Trink- und Abwasser, sowie Regenwassernutzung,</p> <p>-der Verfügbarkeit von Krippen, Kindergärten und (Grund- und weiterführenden) Schulen,</p> <p>- der Verfügbarkeit von Spielplätzen, Grün-, Gemeinschafts- und Naherholungsflächen,</p> <p>- der Wohn- und Luftqualität (Feinstaub) und der Lärmmissionen (v.a. im Hinblick auf einen deutlich steigenden Verkehr im Bereich Heilstätten- und Breslauer Str. sowie der Südwesttangente).</p>	<p>Die hierzu zuständigen Fachdienststellen waren im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Verfahren eingebunden. Bezüglich der Versorgung mit Trinkwasser wurden seitens der infra Fürth keine Bedenken vorgebracht. Somit ist von einer gesicherten Trinkwasser Versorgung auszugehen. Der Umgang mit dem Regenwasser (Versickerungspflicht) ist durch die städtische Abwassersatzung geregelt und für das Abwasser wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes eine ausreichend dimensionierte Kanalisation errichtet werden. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t</p> <p>Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“ vorgesehen. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab auch das Schulverwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Schulplätze vorgebracht. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t</p> <p>Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten öffentlichen Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Als Naherholungsfläche steht auch der nahegelegene Stadtwald zur Verfügung-.</p> <p>Durch die durchgeführte schalltechnische Untersuchung und der daraus resultierenden Maßnahmen (Erhöhung der Lärmschutzwand, Schallschutzbebauung) kann eine ausreichender Lärmschutz und die Wohnqualität sichergestellt werden. Eine signifikante Veränderung der Luftqualität ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Somit sind die Einwände bereits berücksichtigt.t</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Ich fordere eine bevorzugte Nutzung frei werdender Wohn- und Bauflächen in der Innenstadt.</p>	<p>Schon auf Grund, der durch das Grundgesetz garantierte Eigentumsrecht hat die Stadt Fürth keinen Zugriff auf freiwerdende Privatgrundstücke. Ob und in welchem Rahmen diese zur Verfügung stehen liegt beim Eigentümer. Eine Nutzung entsprechender innerstädtischer Flächen erfolgt bereits seit Jahren. Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p>
<p>Soll der Fürther Westen tatsächlich so massiv umgekrempelt werden?</p>	<p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p>
	<p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p>
	<p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p>
	<p>Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
<p>Benötigt Fürth tatsächlich angesichts der aktuellen Bevölkerungsprognosen so viele Neubauten?</p>	
	<p>Der Siedlungsdruck im Stadtgebiet ist enorm. Dies lässt sich an den gestiegenen Einwohnerzahlen im Stadtgebiet ablesen. In den letzten 10 Jahren ist die Stadt Fürth um ca. 14.000 Einwohner gewachsen. Des Weiteren sind auch die stetig steigenden Immobilienpreise ein Parameter für den hohen Siedlungsdruck.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Der Fürther Westen als Trabantenstadt und Schlagsiedlung?</p> <p>Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten und als Ensemble herauszustellen, dem haben wir auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der unmittelbar angrenzenden Siedlung als auch der Stadtteil Westvorstadt insgesamt leidet, fordere ich dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des gesamten Planungsinhaltes (Grünflächen, Spiel- und Bolzplatz, Durchmischung der Gebäudestruktur, Kindertagesstätte etc.) ist nicht davon auszugehen, dass hier eine Trabanten- bzw. Schlafstatt entsteht.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	---	---

Nr. 15	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf weist eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung auf. Von Herrn Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung wurde 2007 zugesichert, dass hier maximal 180 Wohneinheiten entstehen sollen, das wird durch diesen Entwurf weit übertroffen. Von dem bisherigen Grüngürtel, der die Dambach Housing Area nach Westen begrenzt, bleibt de facto nichts übrig. Die Bäume, die dort gefällt werden sollen, fallen sämtlich unter die Baumschutzverordnung, die</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau,</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>in unserem Stadtteil stets restriktiv von Seiten der Stadt gegenüber den Anwohnern gehandhabt wird.</p> <p>Die geplanten Spielflächen in der neuen Siedlung sind völlig unzureichend, was dazu führen wird, dass die dort lebenden Kinder auf die privaten Spielplätze der Dambach Housing Area ausweichen werden. Diese Spielplätze gehören zum Gemeinschaftseigentum unserer Siedlung, werden von uns instand gehalten und stehen der Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Das wird aber sicherlich nicht ausreichend beachtet werden (zumal, wenn das Angebot an öffentlichen Spielplätzen nicht ausreicht) und gehen davon aus, dass unsere Spielplätze dann von der Allgemeinheit einfach mitgenutzt werden. Wir werden uns nicht auf die Spielplätze stellen und Kinder von dort vertreiben. Folglich werden fremde Kinder dort spielen, aber die Instandsetzung der Spielplätze liegt weiterhin bei uns, den Eigentümern. Wer übernimmt die Haftung, wenn fremde Kinder dort spielen? Wir fordern daher die Stadt auf, weniger Wohneinheiten und mehr Spielflächen in der neuen Siedlung vorzusehen.</p> <p>Die gesamte ehemalige Offizierssiedlung unterliegt als Ensemble dem Denkmalschutz, was uns Bewohnern erhebliche Auflagen beschert, aber im Hinblick auf den Erhalt dieser einzigartigen Siedlung gerne in Kauf genommen wird. Die Erlaubnis, in unmittelbarer Nähe</p>	<p>Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehenen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>ein schlossartiges Gebäude und eine eng bebaute Siedlung mit mehreren hundert Wohneinheiten zu bauen, konterkariert sämtliche Bemühungen, den besonderen Charakter der Siedlung zu erhalten. Die Stadt Fürth schmückt sich auf ihren Internet-Seiten gerne mit der Dambach Housing Area daher sollte sie auch etwas dafür tun, dass die Siedlung in der umgebenden Bebauung nicht untergeht.</p> <p>Bereits jetzt werden Beethoven- und Brahmsstr. von Ortsfremden als „Schleichweg“ zwischen Südstadt und Hardhöhe benutzt, da diese Verbindung zumindest in einer Richtung für den Durchgangsverkehr legal zu befahren ist, im Gegensatz zur Westvorstadt Dies stellt schon jetzt eine starke Beeinträchtigung dar. Wir befürchten, dass der Verkehr in der Siedlung durch die geplante Bebauung um ein Vielfaches zunehmen wird, was durch die aufgrund des Ensembleschutzes fehlenden Zäune eine erhebliche Gefährdung für die in der Siedlung lebenden Kinder darstellt. Wir halten es daher für gerechtfertigt, die gesamte Beethovenstr., Haydnstr., Brahmsstr. und den Drudenweg für den Durchgangsverkehr zu sperren und nur Anliegern die Durchfahrt zu erlauben.</p> <p>Zusammengefasst leidet bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt.</p>	<p>Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
--	--	---

Nr. 16	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>- Der mit dem vorgestellten Planentwurf verbundene Eingriff in den vorhandenen und schützenswerten Bestand der angrenzenden Bebauung sowie des gesamten Viertels ist unverhältnismäßig. Das neue Plangebiet mit seiner extremen Verdichtung fügt sich überhaupt nicht in den vorhandenen Bestand, der den Rahmen prägt, ein. Überdies verstößt der Planentwurf auch gegen die ausdrückliche Zusage der Stadt Fürth, dass in diesem Gebiet keine verdichtete Bebauung und insbesondere auch keine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen wird, sondern dass dieses Gebiet locker bebaut werden soll mit rd. 180 Wohneinheiten. Der vorliegende Entwurf verstößt hiergegen in eklatanter Art und Weise, vornehmlich gegen die vorbenannte Zusage der Stadt Fürth. Aufgrund der Zusage der Stadt ist diese Selbstverpflichtung der Stadt Fürth einzufordern; auf</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>diese Zusage haben sich alle Bürgerinnen und Bürger dieses Gebietes verlassen. Das mangelnde Einfügen sowie der Verstoß gegen diese Zusage macht für diesen Planentwurf die Abwägung fehlerhaft.</p> <p>- Die angedachte Erschließung des neuen Baugebietes durch die Hardenbergstraße führt zu einem erheblichen Gefährdungspotential, da weder der Einmündungsbereich in die Hardenbergstraße noch der Einmündungsbereich in die Breslauer Straße ist für diesen Mehrverkehr ausgelegt sind. Gleiches gilt für die Abbiegespur von der Breslauer Straße in die Hardenbergstraße. Bereits jetzt kann an dieser Einmündung zu Hauptverkehrszeiten der Verkehr nicht ausreichend aufgenommen werden. Hinzu kommt, dass an diesen beiden Einmündungspunkten erheblicher Verkehrslärm neu entsteht, der bislang an dieser Stelle so überhaupt nicht bestand und dieses ist aufgrund der unmittelbar an der einen Seite angrenzenden bereits vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls unverhältnismäßig, Mindernde Maßnahmen sind ebenfalls nicht vorgesehen. Diese beiden Punkte erscheinen auch nach den bislang vorliegenden Information auch nicht ausreichend gutachterlich geprüft und in die erforderliche Abwägung einbezogen. Gutachterliche Belastungsszenarien gerade für die Hauptverkehrszeiten liegen nicht vor. Des Weiteren werden durch diese Erschließung Abkürzungsmöglichkeiten in Richtung Dambach durch die Hardenbergstraße, Uhlandstraße sowie Beethovenstraße weit über das bereits heute vorhandene Maß herbeigeführt. Obwohl die Hardenbergstraße zum Durchgangsverkehr bereits heute geschlossen ist und dieses durch öffentlich-rechtlichen Vertrag bestandsgesichert ist, wird hiergegen laufend in erheblichem Maße verstoßen; Maßnahmen der Stadt hierzu finden derzeit nicht hinreichend statt. Diese Situation führt bei der neuen Erschließung zu einer erheblichen Belastung in der</p>	<p>Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	Beethovenstraße. Die Abwägung für den Planentwurf verstößt gegen die Grundsätze der vorausschauenden Konfliktvermeidung sowie das' Rücksichtnahmegebot im Bereich von Planungsprozessen. Dieser Entwurf löst keine Konflikte, sondern schafft nur neue. Die beabsichtigte Abwägung ist rechtsfehlerhaft.	
--	--	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
17	Das beabsichtigte Baugebiet ist der Lebensraum für geschützte und bedrohte Tierarten. Es sollte deshalb unbedingt als Biotop ausgewiesen werden.	Zu dem Einwand ist festzustellen, dass das Gesamte Baugebiet als solches insgesamt keinen Biotopcharakter aufweist, wesentliche Flächen werden derzeit intensiven landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Somit ist der Einwand berücksichtigt.

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
18	Angesichts des immer noch enormen Landschaftsverbrauchs und der zunehmenden Notwendigkeit, unser Handeln möglichst sozial verträglich und Ressourcen schonend zu gestalten, sollten gerade bei der Ausweisung bzw. Realisierung von Neubaugebieten deutlich mehr Aspekte als die verlockenden rein wirtschaftlichen in Betracht gezogen werden. Insofern ist der Ansatz, die alte Tucher-Brauerei in Wohnungen umzubauen, eher der Weg, der gegangen werden sollte. Eine weitere großflächige Versiegelung des Bodens, nur damit ein paar wirtschaftlich potente Investoren ihren „Traum“ vom Eigenheim, stadtnah und doch quasi mitten im Grünen, umsetzen können, ist weder sozial- noch umweltpolitisch verantwortungsvoll. Eine kurze Zusammenfassung der Fakten:	Die Planung wird eigenständig, durch die Stadt Fürth durchgeführt. Ein Einfluss von Investoren in das Planverfahren ist nicht gegeben Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; und nicht zu einer einseitigen Entwicklung des Baugebietes.

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Der Bebauungsplan für das o.g. Neubaugebiet datiert bereits aus dem Jahr 1964. Aktuell sind zwei große und 18 kleinere Bauherren vorhanden, die verschiedene Gebäudetypen vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus erstellen wollen. Interessenten gibt es mehr als genug. Besondere Vorgaben der Stadt, beispielsweise hinsichtlich des Anteils von Sozialwohnungen, Energiekonzept o.ä. existieren nicht und sind nach Auskunft auch rechtlich nicht möglich. Seitens der INFRA werden aus wirtschaftlichen Erwägungen weder Fernwärme- noch Gasleitungen verlegt. Eine gewisse Unsicherheit besteht außerdem aufgrund der Tatsache, dass ein Teil des vorgesehenen Neubaugebiets Brutgebiet für Kiebitze, einer stark gefährdeten Vogelart, ist.</p> <p>Unsere Forderungen/Anregungen/Erwartungen: Wenn schon dieses Neubaugebiet entstehen soll, wäre dies gerade nach den Entwicklungen der letzten Monate eine gute Ansatzmöglichkeit, hinsichtlich sozialer Verantwortung</p> <p>und Ökologie gestaltend einzugreifen.</p>	<p>Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme aus dem benachbarten Heizwerk ist vorgesehen. Der Einwand wird somit zurückgewiesen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; und nicht zu einer einseitigen Entwicklung des Baugebietes. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>-Eine möglichst dichte Bebauung, Geschosswohnungsbau vor Einzelhäusern.</p> <p>Garagen und Abstellflächen für Privat-PKWs sehr zurückhaltend vergeben</p> <p>- große gemeinsame Grünflächen statt eingezäunten Privatgrundstücken</p> <p>- nur wenige mit PKWs befahrbare Wege, dafür gut ausgebaute Geh- und Radwege.</p> <p>- Entwicklung eines Energiekonzepts (z.B. Nahwärmezentrale statt</p>	<p>Auch unter Berücksichtigung des Baugesetzbuches zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten und nicht zu einer einseitigen Entwicklung des Baugebietes. Der Einwand ist somit teilweise berücksichtigt.t.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist durch die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Fürth geregelt. Diese ist insgesamt sehr zurückhaltend in Ihren Forderung. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung wurde die bereits vorgesehen öffentliche Grünachse mit einem Spiel- und einem Bolzplatz um eine an die ehemalige Offizierssiedlung angrenzende Grünfläche ergänzt. Somit beinhaltet der Bebauungsplan ausreichende Grünflächen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t</p> <p>Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße mit entsprechenden Gehwegen als Tempo 30 Zone. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Des Weiteren sind zur Reduzierung des Erschließungsaufwandes, die für die Reihenhausezeilen notwendigen Stellplätze im Wesentlichen in Garagenhöfen zusammengefasst und die Häuser selbst nur über Fuß- und Radwege erschlossen. Somit ist der Einwand überwiegend berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 8) Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dam-</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Einzelheizungen). Der Verzicht der INFRA, Gasleitungen zu verlegen, kommt einem ökologischen Schildbürgerstreich gleich. Das bedeutet nämlich, dass die Häuser entweder mit Feststoff (Holz, Pellets), Öl oder gar elektrisch beheizt werden, ein volkswirtschaftlicher Unfug in Reinkultur. Stattdessen könnte hier ein Vorzeigeobjekt hinsichtlich energiesparendem- und effizienten Bauens realisiert werden, das, wenn frühzeitig geplant, eher Kosten dämpfend sich auswirkt. Von der Außenwirkung ganz zu schweigen.</p> <p>- Die Bedenken der Vogelschützer sind in die Planungen mit einzubeziehen.</p> <p>- Außerdem der ökologische und wirtschaftliche Aspekt von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers.</p> <p>Da einer der großen Bauherren das evangelische Siedlungswerk ist, wäre es den Versuch allemal wert, diesen Investor an die Verlautba-</p>	<p>bach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden. Auf die Verlegung von Gasleitungen kann somit verzichtet werden. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Hierbei wurden auch die Belange des Vogelschutzes mit betrachtet und soweit notwendig entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Nistkästen) festgesetzt Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Grundsätzlich ist durch das Wasserhaushaltsgesetz und der Entwässerungssatzung der Stadt Fürth die Versickerung des Regenwassers vorgeschrieben. Somit bleibt das Regenwasser dem Naturkreislauf erhalten. Dies wird auch durch den geteilten Gebührenmaßstab unterstützt, nachdem es bei der Versickerung des Regenwassers zu einer Reduzierung der Abwassergebühren kommt. Dies ist bei einer Zisternenlösung nicht der Fall. Unter Berücksichtigung der o. g. Argumente wird somit auf die Festsetzung bezüglich einer Nutzung von Zisternen verzichtet. Die schließt jedoch die Anlage und Nutzung von Zisternen nicht aus. Der Einwand wird somit nicht berücksichtigt.</p> <p>In wie weit sich ein privater Bauherr an seinen eigenen Verlautbarungen hält oder nicht kann nicht Bestandteil eine Bebauungsplanes sein.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>rungen seiner übergeordneten Stelle, der Kirche, zu erinnern, die gerade in letzter Zeit sich in Fragen von sozialer und ökologischer Verantwortung sehr ambitioniert geäußert hat. Wir denken, dass die Stadt ihren Teil dazu beitragen kann und sollte, sämtlichen Bauherren diese Ideen und Perspektiven nahe zu bringen. Angesichts dessen, das es deutlich mehr Interessenten als Grundstücke gibt, ist die Gefahr, dass viele verschreckt abspringen, eher gering zu werten. Im Übrigen praktiziert die Stadt dieses Vorgehen in anderen Zusammenhängen (z. B. bei der Gewinnung von Dachflächen für Solarmodule) ja sehr erfolgreich.</p>	<p>Die Stadt Fürth wird den Einwand entsprechend weiterleiten. Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.</p>
---	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
19	<p>Der vorgelegte Plan zeigt eine enge, nicht aufgelockerte, teils mehrgeschossige Bebauung für 350 (nicht 180!) Wohneinheiten und steht damit in krassem Widerspruch zu den von Ihnen wiederholt öffentlich gemachten Versprechungen, auch im Widerspruch zu schriftlichen Zusicherungen, die Sie 2004 und 2005 gemacht haben.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Es wurde auch gefordert, nicht nur das neu entstehende Wohngebiet gegen Lärm und Verkehr zu schützen, sondern auch die bereits bestehenden. Das eröffnet die Chance, die Verkehrsberuhigung der Hardenbergstraße nach Dambach und in die Housing Area hinein erneut in die Hand zu nehmen und endlich zu verwirklichen. Darauf möchte ich Ihr Augenmerk besonders richten.</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung wird sich keine zusätzliche Belastung der ehem. Offizierssiedlung ergeben.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
Nr. 20	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>- Die Erschließung sollte nur über die Breslauer Straße erfolgen, damit der Durchgangsverkehr durch Hardenberg- sowie Beethovenstraße nicht weiter zunimmt.</p> <p>- Entgegen ursprünglicher Aussagen der Stadt soll die Anzahl der Einheiten verdoppelt werden. Mit dieser Verdichtung sind wir nicht einverstanden, da sie nicht zur bestehenden Bebauung passt. Außerdem ist die geplante Bebauung mit 4 Geschossen zu hoch und passt in keiner Weise zu diesem Stadtteil.</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungs-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>- Der Grünstreifen entlang des Brünneinswegs sollte als Abstandsfäche zur neuen Bebauung erhalten bleiben.</p> <p>- Die Einfahrt zum Brünneinsweg würde viel zu dicht an der Einmündung Breslauer-/Hardenbergstraße liegen. Dies führt im Berufsverkehr zu weiteren Rückstauungen. Die Einfahrt zum Brünneinsweg würde unmittelbar gegenüber der Ausfahrt unseres Garagenhofes liegen. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird die Ausfahrt aus dem Garagenhof, die bauartbedingt nur rückwärts erfolgen kann, sehr erschwert.</p> <p>- Der letzte 4-geschossige Riegel an der Einmündung Breslau-</p>	<p>schichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit im teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Die betreffende geplante Bebauung befindet sich in einem Abstand von ca.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>er/Hardenbergstraße liegt der Hardenbergstraße 46 direkt gegenüber. Die Sicht wird dadurch erheblich eingeschränkt, außerdem droht bei niedrigem Sonnenstand Verschattung des bestehenden Anwesens.</p> <p>- Die bisher uneinsehbaren Terrassen bzw. Balkone werden einsehbar. Das schmälert den Wohnwert erheblich.</p>	<p>35,00 m. Somit ist kann auch bei einem niedrigen Sonnenstand nicht von einer wesentlichen Verschattung ausgegangen werden. Die gewöhnlich, bei einer dem Bebauungsplan entsprechenden Bebauung notwendigen Abstandsflächen gem. der Bayerischen Bauordnung würden ca. 12.00 m betragen. Somit beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden das Dreifache des notwendigen. Grundsätzlich ist auszuführen, dass es baurechtlich keinen Anspruch auf ein freies Sichtfeld gibt Des Weiteren würde sich schon auf Grund der Höhe der Bestandsgebäude des Einwenders mit E+D bei jeder Art der Bebauung eine „Einschränkung“ der Sicht ergeben. Der jetzige Zustand könnte nur durch die Nichtbebauung der Nachbargrundstücke erhalten werden. Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich ist auszuführen das es baurechtlich keinen Anspruch auf eine Uneinsehbarkeit des eigenen Grundstückes gibt Des Weiteren würde sich schon auf Grund der Höhe der Bestandsgebäude des Einwenders mit E+D bei jeder Art der Bebauung zur Einsehbarkeit in das Grundstück führen. Der jetzige Zustand könnte nur durch die Nichtbebauung der Nachbargrundstücke erhalten werden. Somit wird der Einwand zurückgewiesen</p>
--	---	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
21	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung. Der letzte öffentliche Entwurf (2007,-150 WE) zeigte bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Herr Oberbürgermeister Dr. Jung hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen; Vom ursprünglichen Entwurf wurde nicht viel geändert und fast nichts verbessert, nur auf Dichte wurde Wert gelegt. Es muss ein von mehreren Architekten bearbeiteter städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, um Qualität in Alternativen beurteilen zu können, vielleicht auch mit alternativen Baugruppen und Wohnformen.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch ver-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben, der Übergang von alt zu neu muss gekonnt und sensibel gestaltet werden.</p> <p>Der bestehende Baumbestand mit biotopartigem Grüngürtel muss vollständig erhalten bleiben, besonders auch der nördliche Teil, da hier viele alte Bäume vorhanden sind. Dies stellt auch einen adäquaten Übergang von alt und neu dar.</p> <p>Bei der Verkehrserschließung muss beachtet werden, dass beide benachbarte Gebiete nach ähnlichem System erschlossen werden. Wenn es wie bei der Dambach Housing Area Durchgangs, bzw. durchlässige Straßen gibt, sollte es für eine ausgewogene Verkehrsbelastung auch im neuen Baugebiet Durchgangsstraßen geben - oder es gibt auch in den andern Gebieten ein neues System mit Sackgassen, Wohnhöfen und <i>keinen durchlässigen Verkehr</i>. <i>Ein verkehrsplanerische Prognose der verschiedenen Varianten</i> ist hier zwingend gefordert.</p>	<p>mieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs ist bei einem Angebotsbebauungsplan auch auf Grund der differenzierten Eigentumsverhältnisse kaum umsetzbar.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung wird sich keine zusätzliche Belastung der ehem. Offizierssiedlung ergeben.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach unterliegen unsere Häuser und Grundstücke der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach (17.10 1995). Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben wir auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Die angrenzenden Baugebiete bzw. Grundstücke sollten auch nicht eingezäunt werden dürfen, um die Durchlässigkeit in den benachbarten Gebieten gleichzustellen, da sonst die nicht umfriedenden Grundstücke als Erholungsgebiet und Hundeausführgebiet für die eingezäunten Bereiche genutzt werden.</p> <p>Nun soll gemäß des o.g. Bebauungsplanes das Reichbodenfeld / Brünneinsweg neu bebaut werden. Da wir befürchten, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>Hierzu ist festzustellen, dass das Einfriedungsverbot nur für die Vorgartenbereiche gilt. Dieses Einfriedungsverbot ist dem Entwurfsgedanken der Offizierssiedlung geschuldet, welches sich an amerikanischen Wohnsiedlungen orientiert. Hierbei werden typischerweise große Vorgärten ausgebildet die dann eine durchgängige grüne Vorzone bilden.</p> <p>Nachdem die Planungen für den Bereich Dambach West jedoch, auf einem anderen Entwurfsprinzip basiert (u. a. dem sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) kann das Verbot der Einfriedung der Vorgartenflächen nicht übernommen werden. Zumal auf Grund der großen Grünflächen im Geltungsbe- reich der befürchtete Druck auf die Grünflächen in der Offizierssiedlung nicht zu erwarten ist.</p> <p>Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 22	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Die geplante Wohnbebauung ist viel zu stark verdichtet und die Zahl der Wohneinheiten zu hoch. Hier muss reduziert werden und die Wohnbebauung sollte der schon bestehenden lockeren und naturnahen Bebauung angepasst werden.</p> <p>Der Anteil an Spiel- und Grünflächen ist viel zu gering und muss erhöht werden. Der bestehende Baumbestand zu beiden Seiten des nördlichen Teils des Brünneinsweges muss erhalten bleiben und hier dürfen keine Mehrfamilienhäuser hineingeplant werden!</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung wurde die bereits vorgesehene öffentliche Grünachse mit einem Spielplatz und er Bolzplatz um Teile einer an die ehemalige Offizierssiedlung angrenzende Grünfläche ergänzt. Somit werden ein durchgängiger Grünstreifen entlang der ehem. Offizierssiedlung und insgesamt ausreichend große öffentliche Grünflächen entstehen. Der Vorgesehene Spielplatz sowie der Bolzplatz bieten für Kinder und Jugendlichen genügend Flächen die sie zum Spielen und Bolzen nutzen können.</p> <p>Bezüglich des Ausschlusses von Mehrfamilienhäusern siehe Nr. 2.</p> <p>Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Die geplante verkehrstechnische Erschließung ist völlig konzeptlos und belastet das bestehende Wohngebiet, vor allem die Bewohner der Hardenbergstraße und der Offizierssiedlung in unzumutbarer Weise! Man kann bei dieser Verkehrsplanung von einer Beschädigung des angrenzenden Bestandswohngebietes mit entsprechenden Wertverlusten der Anwesen ausgehen. Die westliche Hardenbergstraße mit zwei kurz hintereinander liegenden Kreuzungen (Breslauer Str./Hardenbergstraße und Brünneleinsweg/Hardenbergstraße) wird zur Hauptverkehrsachse und muss den gesamten südwärts abfließenden Verkehr des neu geplanten Wohngebietes zusätzlich aufnehmen. Dagegen werden wir uns mit allen rechtlichen Mitteln wehren.</p> <p>Ferner ist nicht einzusehen, dass im neuen Wohngebiet eine Nord-Süd-Querung durch Unterbrechung des südlichen Teils des Brünneleinsweg nicht möglich ist. Man möchte den neuen Anwohnern möglichst wenig Verkehr zumuten, aber gleichzeitig den schon bestehenden Anwesen an der Hardenbergstraße und Beethovenstr. mit zusätzlichem Verkehrslärm belasten. Die verkehrstechnische Erschließung dieses neuen Wohngebietes sollte auch vom Süden her über die Forsthausstr. erfolgen. Der Brünneleinsweg sollte im Süden durchgehend befahrbar sein und nicht in einer Sackstraße enden. Außerdem sollte das neue Wohngebiet durch eine Ringstraße erschlossen werden, die keine nördliche Öffnung zur Hardenbergstraße hin hat, sondern wieder zur Breslauer Str. zurückführt. Verkehrsberuhigende Maßnahmen beim Bau der neuen Erschließungsstraßen können einem Nord-Süd-Verkehrsfluss auch wirkungsvoll entgegenwirken.</p> <p>Die Hardenbergstraße, besonders der westliche Teil, muss zurückgebaut und als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden. Beim Bau der Breslauer Str. ist den Anwohnern schon damals eine wirksame Verkehrsberuhigung von Seiten der Stadt zugesichert worden und nur deshalb erfolgte von den Anwohnern eine Zustimmung zum Bau der Breslauer Str. Darauf haben die Anwohner der Harden-</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Die Hardenbergstraße ist nur im Einmündungsbereich zur Breslauer Straße Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in dem hier bereits vorhandenen Ausbaustand notwendig, um die Verkehrsflüsse aus dem gesamten Bereich von Dambach in die Breslauer bewältigen zu können. Der weitere Teil der Hardenbergstraße ist nicht Bestandteil dieser Planung. Ein Anschluss des Plangebietes an die Hardenbergstraße ist nicht mehr vorgesehen.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>bergstraße einen Rechtsanspruch. Die bisher durchgeführten Maßnahmen sind mittlerweile völlig unwirksam. Das Durchfahrverbot für Nichtanlieger wird ständig missachtet, zumal die Scherbsgrabenunterführung nur noch einseitig befahrbar ist, und jetzt soll die Hardenbergstraße noch den zusätzlichen Verkehr aus dem neu geplanten Wohnbaugebiet aufnehmen. Unter diesen Umständen sehen wir uns gezwungen, den genannten Rechtsanspruch auch gerichtlich durchzusetzen.</p>	<p>Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	--

Nr. 23	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der neue Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, nicht die 2007 versprochenen max. 180 Wohneinheiten. Für die Stadt Fürth würde es sicher besser sein, wenn nicht eine 08/15 Bebauung durchgeführt wird. Warum wird nicht so ein ähnliches Konzept wie in unserer Siedlung angestrebt?</p> <p>Grünflächen sind in Eigentümerhand und müssen von diesen auch</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Um eine Nutzung der Grünflächen durch die Allgemeinheit zu gewährleisten</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>gepflegt und in Stand gehalten werden.</p> <p>Deutliche Erhöhung der Grünflächen und Festschreibung dieses Zustandes (keine nachträgliche Bebauung.)</p> <p>Ähnliche Auflagen für Vorgärten und Gärten wie bei uns.</p> <p>Ein Heizungskonzept für die neue Siedlung (Anschluss evtl. an das vorhandene Fernwärmenetz oder gemeinschaftlich betriebenes Blockheizkraftwerk.) Bitte keine einzelnen Ölöfen und auch keine einzeln betriebenen Holzöfen. Diese Holzöfen sind leider schon in unserer Siedlung ein Problem, weil diese zu einer deutlichen Luftverschlechterung führen (Rauchgeruch).</p>	<p>sollen diese als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden und somit liegt die Pflege bei der Stadt Fürth. Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung wurde die bereits vorgesehene öffentliche Grünachse mit einem Spielplatz und einem Bolzplatz und um Teile einer an die ehemalige Offizierssiedlung angrenzende Grünfläche ergänzt. Somit werden ein durchgängiger Grünstreifen entlang der ehem. Offizierssiedlung und insgesamt ausreichend große öffentliche Grünflächen entstehen. Der vorgesehene Spielplatz sowie der Bolzplatz bieten für Kinder und Jugendliche genügend Flächen, die sie zum Spielen und Bolzen nutzen können. Öffentliche Grünflächen sind einer Bebauung entzogen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass das Einfriedungsverbot nur für die Vorgartenbereiche gilt. Dieses Einfriedungsverbot ist dem Entwurfsgedanken der Offizierssiedlung geschuldet, welches sich an amerikanische Wohnsiedlungen orientiert. Hierbei werden typischerweise große Vorgärten ausgebildet, die dann eine durchgängige grüne Vorzone bilden. Nachdem die Planungen für den Bereich Dambach West jedoch, auf einem anderen Entwurfsprinzip basiert (u. a. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden) kann das Verbot der Einfriedung der Vorgartenflächen nicht übernommen werden. Zumal auf Grund der großen Grünflächen im Geltungsbereich der befürchtete Druck auf die Grünflächen in der Offizierssiedlung nicht zu erwarten ist. Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 8) Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Das Verkehrskonzept lässt eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens in unserer Straße zu. Da wir unsere Vorgärten nicht einzäunen dürfen, wird dort das Spielen für unsere Kinder gefährlicher. Eine weitere Gefahr für die Kinder besteht beim Überqueren der Straße, um auf unsere beiden großen Spielplätze zu kommen. Die neue Siedlung kann letztlich nicht besser gestellt werden als unsere. Bei uns ist eine Durchfahrt möglich. Diese Durchfahrtsmöglichkeit sollte von den neuen Nachbarn nicht genutzt werden müssen, weil das durch das Verkehrskonzept in ihrer Siedlung nicht möglich ist, zumindest sollte es nur für wenige Nachbarn notwendig sein unsere Durchfahrt zu benötigen. Einbeziehung der Hardenbergstraße in das Verkehrskonzept (Durchfahrtsmöglichkeit).</p> <p>Der alte Baumbestand muss erhalten werden. Ausgleichsbepflanzungen brauchen 20 Jahre bis sie eine ähnliche Wirkung (optisch und Luftverbesserung) haben. Bäume sollten nicht nur auf einen Streifen in der neuen Siedlung beschränkt sein, sondern die Siedlung durchdringen.</p> <p>Die Anzahl und die Größe der Spielplätze muss an die Anzahl der Wohneinheiten angepasst und für Kinder auch attraktiv sein, damit die neuen Kinder nicht unsere, im Privateigentum befindlichen Spielplätze, bevölkern. Unsere Lebensqualität in Bezug auf Grünzonen, Spielplätze und Verkehrsaufkommen muss erhalten bleiben.</p> <p>Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung wurde die bereits vorgesehene öffentliche Grünachse mit einem Spielplatz und er Bolzplatz um Teile einer an die ehemalige Offizierssiedlung angrenzende Grünfläche ergänzt. Somit wurde die Anzahl der zu erhaltenden Bäume wesentlich erhöht. Des Weiteren sind entlang der Haupteerschließungsstraße und im Bereich der neuen Grünflächen eine Vielzahl von Neupflanzungen vorgesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>In den öffentlichen Grünflächen sind ein Spielplatz und ein Bolzplatz vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden hierzu von den Fachdienststellen keine Einwände vorgebracht. Somit kann von einer ausreichenden Versorgung des Geltungsbereiches mit den entsprechenden Einrichtungen ausgegangen werden. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--	---

Nr. 24	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf weist eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung auf. Der OB Jung hat 2007 in einer öffentlichen Diskussion versprochen dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Durch die geplante aktuelle hoch verdichtete Wohnbebauung wird der Charakter und das Aussehen des Siedlungsgebietes und Stadtteils gravierend verändert und dadurch als lebenswerte attraktive Wohngegend zerstört.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Be-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Die Belange des Denkmalschutzes für die ehemalige Offizierswohnsiedlung sind nicht hinreichend berücksichtigt. Die Eigentümer der Häuser der Offizierswohnsiedlung wurden verpflichtet den Charakter der Siedlung zu erhalten, damit diese als Ensemble noch erkennbar ist. Durch den Bebauungsplan ist das Ensemble als solches nicht mehr erkennbar, da eine Bebauung des Reichsbodenfeld/Brünneleinsweg bis dicht an die Häuser der Offizierswohnsiedlung geplant ist. Dadurch wird das Ensemble von der Neubebauung verschluckt und ist nicht mehr als solches erkennbar. Das Amt für Denkmalpflege muss frühzeitig im Entwurf beteiligt werden.</p> <p>Das unzureichende Verkehrskonzept lässt ein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen für die Beethovenstraße/Haydnstraße erwarten. Eine durchlässige Erschließung der Verkehrswege, des Neubaugebietes am Brünneleinsweg hin zur Breslauer Straße und zur Zufahrt Südwesttangente (ohne die Benutzung der Haydnstraße) muss realisiert werden.</p> <p>Der existierende Baumbestand muss erhalten bleiben. Er stellt einen wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna dar. Der Erhalt des Lebensraumes von seltenen Tierarten (z.B. Gelbbauchunken, Kiebitz, Feldhase) im Bereich des Grüngürtels am Brünneleinsweg /Offizierswohnsiedlung muss gesichert werden.</p>	<p>reich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung wurde die bereits vorgesehen öffentliche Grünachse mit einem Spielplatz und er Bolzplatz um Teile einer an die ehemalige Offizierssiedlung angrenzende Grünfläche ergänzt. Somit wurde die Anzahl der zu erhaltenden Bäume wesentlich erhöht. Des Weiteren sind entlang der Haupteerschließungsstraße und im Bereich der neuen Grünflächen eine Vielzahl von Neupflanzungen vorgesehen.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Bei dem Entwurf eines Bebauungsplanes muss die Lebensqualität der bereits dort ansässigen Eigentümer Berücksichtigung finden und nicht wie in Ihrem aktuellen Plan zugunsten Ihres monetären Ertrages ausgelassen werden. Durch die von mir aufgeführten Argumente und Forderungen sehe ich einen dringenden Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
<p>Nr. 25</p>	<p>BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME</p>	<p>BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG</p>
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gra-</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>vierend verändert, er muss erhalten bleiben.</p> <p>Die Verkehrssituation wird sich dramatisch verschlechtern, schon jetzt kommt man zu Stoßzeiten nicht auf die Breslauer Straße. Dadurch, dass keine Durchgangsstraße durch das geplante Neubaugebiet geht, kommt es zu mehr Verkehr durch unsere Wohnsiedlung.</p> <p>Die neuen Anwohner werden durch nicht ausreichend vorhandene Spielplätze auf unsere privat angelegt und gepflegten Spielplätze ausweichen.</p>	<p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>In den öffentlichen Grünflächen sind ein Spielplatz und ein Bolzplatz vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden hierzu von den Fachdienststellen keine Einwände vorgebracht. Somit kann von einer ausreichenden Versorgung des Geltungsbereiches mit den entsprechenden Einrichtungen ausgegangen werden.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach (EGDHA).noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen.</p> <p>Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
--	--	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
26	<p>1. Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben</p> <p>Die Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Mit der im Bebauungsplan vorgestellten. Bebauung würden unsere Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht. Kennzeichnend</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>für den Charakter der Siedlung ist die parkähnliche Struktur mit dem gewachsenen Baumbestand. Dieser parkähnliche Charakter mit gewachsenem Baumbestand findet sich auch im Bebauungsplan-gebiet, das sich an die Offizierssiedlung anschließt. Der Ensemble-schutz sollte auf dieses angrenzende Gebiet ebenfalls angewendet werden, der Baumbestand sollte weitgehend erhalten bleiben.</p> <p>- Durch die im Plan enthaltene Verkehrserschließung ist mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethoven- und Haydnstraße zu rechnen, die für uns nicht hinnehmbar ist. Die durch das geplante Baugebiet entstehenden Verkehrsprobleme müssen im Gebiet selbst gelöst und dürfen nicht auf die Nachbarschaft verlagert werden. Durch die Planungen der Stadt Fürth dürfen nicht bestehende, intakte Wohngebiete belastet, beeinträchtigt und in Mit-leidenschaft gezogen werden. Ein beträchtlicher Teil des Wohnge-biets soll nur an den südlichen Abschnitt des Brünneleinswegs ange-schlossen werden und damit keine Anbindung an die Haupt-erschließungsstraße, nämlich die Breslauer Straße besitzen. Dies be-trifft insbesondere auch die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind.</p> <p>- Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengrö-ße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren. Als Eigentümer in der ehe-maligen Offizierssiedlung unterhalten auch wir auf privaten Grünflä-chen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Kon-flikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf</p>	<p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitge-hende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Be-reich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebau-ungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Ein Gefährdung des Gebietscha-rakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupt-erschließung über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimen-sioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbe-lastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belas-tungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestell-ten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssied-lung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolz-platz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplät-ze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p> <p>- Als Eigentümerin in der ehemaligen Offizierssiedlung fordere ich die Stadt Fürth dazu auf, sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten, die unter 1. bis 3. oben genannten Bedingungen für eine geplante Bebauung im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit werden diesbezügliche nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans oder diesbezügliche Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen.</p> <p>Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen.</p> <p>Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
--	--	---

Nr. 27	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung, der Charakter des benachbarten Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert Insbesondere durch einen höheren Anteil an Gemeinschaftsgrünflächen soll der Charakter der Umgebung aufgenommen werden. Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte Der OB hatte 2007 In der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen werden.</p> <p>In dem Bebauungsplangebiet befinden sich sehr viele z. T. 50 Jahre alte Bäume; weiche eindeutig zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen; ein gutes Mikroklima schaffen und zahlreichen unter Naturschutz stehenden Tieren Wohn- und Lebensraum bieten; so wie diese In unserem privaten Raum erhalten werden müssen, müssen</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>diese auch Im Bebauungsplangebiet erhalten werden.</p> <p>Forderung nach inhaltlicher Beteiligung des Denkmalschutzes im Bebauungsplanverfahren. Die strukturelle Verbindung zu den Häusern Beethovenstraße fehlt und somit kann das vom Denkmalschutz unter Ensembleschutz gestellte Wohngebiet, Housing Area" optisch nicht mehr als Ensemble wahrgenommen werden.</p> <p>Die Spielplatzsituation im Neubaugebiet ist völlig unzureichend. Es wird erwartet; dass die Kinder des Neubaugebietes mangels Angebot auf unseren (privaten und von uns finanzierten) Spielplätzen spielen werden; hier erwarten wir Konflikte. Daher fordere Ich eine deutlich höhere Zahl von Spielplätzen im B-Plan festgeschrieben wird.</p> <p>Energiesparendes Bauen muss im Bebauungsplan als Zielsetzung festzuschreiben, dabei soll auch die Erschießung dieses Baugebietes mit Gas und Fernwärme aus dem nahen Heizkraftwerk sichergestellt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist vor allem auf Vermarktbarkeit nach den Wünschen der Bauträger entwickelt worden.</p>	<p>Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben.</p> <p>Somit wurde der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 8) Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden. Auf eine Versorgung mit Gas kann somit verzichtet werden. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Nachdem der Bebauungsplan ohne einen Erschließungsträger in alleiniger Verantwortung von der Stadt Fürth erstellt wird, ist er dem direkten Einfluss</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Damit man Alternativen prüfen kann, soll unter Berücksichtigung der Anwohnereinwendungen ein Wettbewerb zur Gestaltung durchgeführt werden (ggf. auch In Form eines eingeladenen Architektenwettbewerb). So besteht eine Chance beispielhafte Stadtentwicklung mit höherer Akzeptanz zu erreichen.</p>	<p>von Bauträgern entzogen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung des für einen Wettbewerb notwendigen zeitlichen und finanziellen Aufwandes und der im Stadtplanungsamt vorhandenen städtebaulichen Fachkompetenz wurde auf einen Architektenwettbewerb verzichtet. Des Weiteren ist auch bei einem Wettbewerb nicht gewährleistet, dass die Wünsche der Anwohner durch die Pläne insgesamt umgesetzt werden. Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
Nr. 28	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>-Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils soll durch die Bauweise und angemessen große Grundstücke (min. 300-400 qm) und Gebäude erhalten bleiben. Der aktuelle Entwurf entspricht diesem nicht und weist eine viel höhere Verdichtung der Wohnbebauung, als in der unmittelbaren Umgebung (Dambach Housing Area, Hardenbergstraße) auf.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>-Die Verkehrsführung sollte so gewählt werden, dass die bestehende Dambach Housing Area nicht durch weiteren Durchfahrtsverkehr belastet wird. (Im Übrigen würden bereits jetzt längere Grünphasen für Linksabbieger von der Breslauer Straße auf die Südwesttangente helfen)</p> <p>In dem Bebauungsplan muss mindestens ein großer und ev. noch ein zweiter kleiner Kinderspielplatz ausgewiesen werden.</p> <p>Alter Baumbestand muss erhalten bleiben - wichtiger Lebensraum für Flora und Fauna</p> <p>Der letzte öffentliche Entwurf (2007, =150 WE) zeigt meiner Ansicht nach eine noch vertretbare Dichte und eine gemischte Einzel-/ Doppelhaus-</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>bebauung wie in der Umgebung. Auf diese Weise könnte diese Vorzeigesiedlung quasi erweitert werden. Die jetzt vorgelegte vorwiegend durch Reihenhäuser geprägte Bebauung kann dies definitiv nicht gewährleisten.</p> <p>Da Ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, fordere ich dringend Nachbesserung Der OB hat uns 2007 In der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen.</p> <p>Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben wir auch bis dato stets durch eigene Investitionen Rechnung getragen.</p>	<p>frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
--	--

Nr. 29	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, unter anderem durch mehrgeschossige Häuser. OB Dr. Thomas Jung hatte aber bereits zugesagt, nur eine Einfamilienhausbebauung zuzulassen. Mehr als 180 Wohneinheiten verträgt das Gebiet nicht.</p> <p>Durch ein zu groß dimensioniertes Neubaugebiet wird der Charakter des Siedlungsgebietes nachteilig verändert. Aufgrund der Nähe zur denkmalgeschützten Offizierssiedlung ist auch die Einbeziehung des Denkmalschutzamtes in München geboten.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitge-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Um den Verkehr nicht durch die vorhandenen Wohngebiet zu leiten, ist es unbedingt erforderlich, dass das neue Wohngebiet ausschließlich von der Hauptverkehrsader, der Breslauer Straße, aus erreichbar ist. Sinnvoll könnte eine Ringstraße sein, die das Wohngebiet erschließt.</p> <p>Es sind viel zu wenig Freiflächen und Spielplätze eingeplant. Die privat finanzierten Spielplätze der Offizierssiedlung stehen für das Neubaugebiet nicht zur Verfügung.</p> <p>Auch die vorhandenen Kindergärten und Schulen sind auf so viele neue Bewohner sicherlich nicht ausgelegt.</p>	<p>hende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“ vorgesehen. (Nr. 11) Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab auch das Schulverwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Grundschulplätze vorgebracht.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“ vorgesehen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.
Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
30	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung. Der letzte Entwurf (2007, ca. 150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass maximal 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben.</p> <p>Als Bewohner der Offizierssiedlung in Fürth Dambach unterliegen wir der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17.11.95. Ich habe großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem habe ich auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan würde die Siedlung vollkommen zugebaut werden, der offene Charakter würde verschwinden. Deshalb bitten wir um Nichtbebauung des Grünstreifens zwischen Beethovenstraße und Brünneleinsweg. Dieser Grünstreifen könnte wie bisher als Park von allen Bewohnern des alten und neuen Wohngebietes genutzt werden. Es wäre schade, wenn der alte Baumbestand verschwinden müsste.</p> <p>Die Verkehrsregelung sollte überdacht werden. Um eine Durchfahrt durch die Beethovenstraße weitgehend zu vermeiden, sollte die Zufahrt zum Neubaugebiet über die Breslauer Straße erfolgen.</p> <p>Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzich-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	Konzepts gefordert.	tet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.
--	---------------------	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
31	<p>Der Bebauungsplan „Dambach West' weist erhebliche planerische Mängel auf und steht in groben Widerspruch zu den Zielen, die im zu diesem Vorhaben verfassten Kurzbericht definiert worden sind. Der im Kurzbericht ebenfalls dargestellte Umweltbericht ist darüber hinaus unzureichend und steht im Widerspruch zu den gesetzlich vorgeschriebenen Umweltschutzzielen.</p> <p>Das Ziel des Aufstellungsverfahrens, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das den Anforderungen, die sich aus der bestehenden Bebauung ergeben, Rechnung trägt, wird verfehlt. Die vorgesehene enorme Bebauungsdichte widerspricht in hohem Maße der Zielsetzung, der nach sich das Mag der baulichen Nutzung an der bestehenden kleinteiligen Umgebungsbebauung orientieren soll. Die geplanten 350 Wohneinheiten sind auf dem sog. „Reichsbodenfeld" weit mehr, als in der angrenzenden ehemaligen amerikanischen Offizierssiedlung und der Westvorstadt vorhanden sind. Eine Kleinteiligkeit ist in der Planung nicht zu erkennen. GRZ und GFZ sind auf dem überplanten Gebiet weit überzogen.</p> <p>Weder die geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Breslauer Straße, noch die Schachtelhäuser entlang der Südwesttangente sind gebietsspezifisch und passen sich deshalb in keiner Weise der bestehenden Umgebungsbebauung an.</p>	<p>Im Verlauf des Verfahrens wurde eine Begründung ausgearbeitet, die auf den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf abstellt. Darüber hinaus wurde der Umweltbericht vervollständigt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine naturschutzrechtliche Bilanzierung zum Bebauungsplan durchgeführt. Somit wurden alle notwendigen Schritte bezüglich des Umweltschutzes durchgeführt. der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Gegebenenfalls wäre zudem durch schallgebundene Verträglichkeitsgutachten der Nachweis zu führen, dass für die Bewohner im neuen und in den bestehenden Wohngebieten keine Gesundheitsgefährdung ausgeht.</p> <p>Die geplante Verkehrsführung gefährdet in höchstem Maße den gegenwärtigen geringen Anliegerverkehr in den angrenzenden Gebieten. Durch die Einmündung auf die Hardenbergstraße würden zukünftige Bewohner des Reichsbodenfeldes den kürzesten Weg in die Fürther Südstadt und das Zentrum nehmen und die Anliegerregelung in unerträglichem Umfang missachten. Einer der am meisten davon betroffenen Anlieger wäre ich mit meinem Haus an der Ecke Uhland/Hardenbergstraße. Dieses Haus habe ich in der Annahme, hier eine absolut ruhige Wohngegend vorzufinden, vor zwei Jahre erworben. Mein Vertrauensschutz wird damit grob verletzt.</p> <p>Im Gegensatz zur Veröffentlichung im Fürther Amtsblatt vom 22. Juni 2011 ist des Weiteren die notwendige Entwässerung für das Baugebiet zur Zeit nicht gewährleistet, da es darüber keine vertragliche Vereinbarung gibt. Außerdem ist die für eine Bebauung erforderliche Verfügbarkeit aller im B-Plangebiet gelegenen Grundstücke nicht gewährleistet, da noch gar nicht alle Grundstückseigentümer erklärt haben, mit der Erschließung einverstanden zu sein.</p>	<p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Zum Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Hier wird der Nachweis erbracht, dass durch die im Bebauungsplan nun vorgesehenen passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung wird sich keine zusätzliche Belastung der ehem. Offizierssiedlung ergeben.</p> <p>Auf Grund des schon beim Erwerb des Hauses vorliegenden Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan für den Bereich „Dambach West“ konnte nicht davon ausgegangen werden, dass die bauliche Situation im betreffenden Bereich auf Dauer unverändert bleibt.</p> <p>Der Einwand wird somit teilweise berücksichtigt.</p> <p>Nachdem die Stadt Fürth das Bebauungsplanverfahren und die Erschließung nun selbst durchführt ist keine vertragliche Lösung bzw. die Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Die Abrechnung der Erschließung sowie die Umliegung der Grundstücke erfolgt in einem öffentlich rechtlichen Verfahren.</p> <p>Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.</p>
--	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
-----	-------------------------	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

32	STELLUNGNAHME	
	<p>Widerspruch gegen die verdichtete Bauweise Der Fürther Westen ist im Moment eine bevorzugte Wohngegend mit relativ großen Grundstücken ohne mehrgeschossige Bauweise. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Als Referenz für Bauprojekte diente bisher laut Stadtspitze immer das Gebiet der Eschenau. Die in der Informationsveranstaltung aufgezeigte Planung hält sich nicht an diese Referenz, sondern zeigt eine extrem dichte Bebauung u.a. mit mehrgeschossigen Wohnblöcken. Wir fordern eine aufgelockerte Bebauung mit einer Mindestgröße von 500 qm/Wohneinheit, ohne Mehrgeschossbauten.</p> <p>Forderung nach zukunftsorientierter Energieversorgung der zu bauenden Gebäude (Solarthermie, Passivhausstandart, Blockheizkraftwerk, Geothermie o.ä.) Die Stadt Fürth wirbt als „Solarstadt“ und investiert zu recht in erneuerbare Energien. Warum also nicht den gesamten Fürther Westen als Vorzeigeobjekt gestalten? Diese Gelegenheit sollte die Stadt jetzt nutzen, zum Wohle der Bürger und der gesamten Stadt, indem den Bauträgern für die Bauvorhaben entsprechende verpflichtende Vorgaben gemacht werden, wie z.B. Passivhäuser, Energiegewinnung durch Solaranlagen, Erdwärme u. ä. Dies würde auch ein anderes Klientel an Käufern anlocken.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 8) Unter Berücksichtigung des bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Die Stadt Fürth könnte sich mit einem Vorzeigekonzept in Sachen erneuerbare Energien vor anderen Städten profilieren, und in Zeiten von umweltbewußteren Bürgern ein Zeichen setzen.</p> <p>Forderung nach Gesamtkonzept für Verkehr und Infrastruktur In der Informationsveranstaltung war keinerlei Gesamtkonzept für die zu erwartende erhöhte Verkehrsdichte zu erkennen. Aktuell ist die Verkehrssituation im Bereich Breslauer Straße, Stauffenbergbrücke und Heilstättenstraße zu Hauptverkehrszeiten chaotisch.</p> <p>Außerdem fehlte jegliche Planung für weitere Kindergarten- und Grundschulplätze, die durch die geplanten Neuzuzüge in den Bauungsgebieten nötig werden.</p> <p>Erhaltung der Altbaumbestände und Grünstreifen entlang der housing area Dambach Am Rand des geplanten Baugebiets in Richtung Dambacher „housing area“ existiert alter Baumbestand, der auch von den Unterfürberger Kindern als Abenteuerspielplatz genutzt wird. Dieser Grünstreifen soll erhalten bleiben, da es auch in Unterfürberg keinerlei Freispielmöglichkeiten für ältere Kinder gibt. Diese Elemente vermessen wir im gegenwärtigen Konzept der Stadt Fürth. Unsere Vorschläge für eine nachhaltige Planung, auch zum</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“ vorgesehen. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab auch das Schulverwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Schulplätze vorgebracht. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	Wohle kommender Generationen, bitten wir zu berücksichtigen.	
--	--	--

Nr. 33	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>In meinen Augen ist die geplante Bebauung viel zu dicht. Der Oberbürgermeister Dr. Jung hat in der öffentlichen Diskussion im Jahr 2007 versprochen, max. 180 Wohneinheiten entstehen zu lassen.</p> <p>Große Einwände habe ich gegen die geplante Abholzung der Bäume auf dem Grünstreifen, der an das Gebiet der Offizierssiedlung angrenzt. Es ist ein alter Baumbestand, der von den Amerikanern gepflanzt wurde und zum Ambiente dazu gehört. Der Wegfall des Grüngürtels würde wesentlich den Charakter dieser Siedlung von dieser Seite aus gesehen verändern und zerstören. Die Stadt Fürth ist stolz auf dieses Areal der ehemaligen Offizierssiedlung und sollte achtsamer mit den angrenzenden Gebieten umgehen.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Ein durchgängiger Grüngürtel zwischen "Housing Area" und der geplanten Neubausiedlung ist wünschenswert. Ersatzpflanzungen sind keine Alternative.</p> <p>Auch aus Sicht des Artenschutzes und der Vielfalt ist der bestehende Grüngürtel von Bedeutung. Wir beobachten jeden Sommer die Fledermäuse.</p> <p>Die geplante Verkehrsführung ist für die Haydn- und Beethovenstraße nicht akzeptabel. Es ist noch mehr Verkehrsaufkommen zu erwarten, da dies der kürzeste Weg vom Brünneleinsweg in die Breslauer Straße ist. Wenn ich bedenke, dass die Amerikaner überhaupt keinen Durchgangsverkehr zugelassen hatten (was angesichts zaunloser Vorgärten begrüßenswert ist) müssen wir jetzt schon viel Durchgangsverkehr erdulden. Noch mehr Verkehr wird dieser Wohnsiedlung nicht gerecht und ist gefährlich für unsere Kinder. Ich fordere Sie auf die Verkehrsführung so zu regeln, dass unsere Wohnsiedlung nicht von mehr Verkehr betroffen ist.</p> <p>Beziehe ich die Fülle der geplanten, angrenzenden Neubaugebiete mit ein, befürchte ich viel Stau und Ärger in dieser Region. Schon jetzt habe ich Mühe, morgens von der Hardenbergstraße in die Breslauer Straße zu kommen. Auch die Südwest-Tangente ist zu Stoßzeiten jetzt schon übermäßig frequentiert. Auch deshalb fordere ich eine deutlich reduzierte Bebauung.</p> <p>Ich sehe einen Widerspruch in der dichten Bebauung der geplanten Neubausiedlung. Einerseits legt die Stadt Wert auf die Erhaltung der lockeren Bauweise in der Westvorstadt und Dambach und will hier einen anderen Akzent setzen, als in anderen Stadtteilen. Andererseits lässt sie hier eine so dichte Bebauung zu. Die Kannenbergstraße darf da kein Vorbild sein, denn sie gehört zur Eschenau und grenzt nicht direkt an.</p> <p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth unterliegen wir der Satzung der städtebaulichen Struktur vom 17. November 1995. Wir legen deshalb großen Wert auf die Erhaltung des Gebie-</p>	<p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch ver-</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>tes und tragen unseren Anteil dazu bei (erhalten der Spielplätze, Grünflächen, keine Zäune in den Vorgärten, kontrollierte Baumpfllege). Deshalb fordere ich Sie auf, auch Ihren Anteil dazu beizutragen und das Konzept zu überdenken und nachzubessern.</p>	<p>mieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--	--

Nr. 34	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen; Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben. Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach (EGDHA).noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen Nun soll gemäß des o.g. Bebauungsplanes das Reichbodenfeld/Brünnleinsweg neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/Std. wird selten eingehalten und das ist hier sehr wichtig, da die Gehwege nur zwischen den Häusern und Carports ausgebaut sind.</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung wird sich keine zusätzliche Belastung der ehem. Offizierssiedlung ergeben.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
Nr. 35	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Das neue Siedlungsgebiet sollte für den dortigen Anliegerverkehr direkt von der Breslauer Straße angeschlossen werden, und im Ringverkehr nur für die Anlieger der neuen Siedlungsgebiete zu nutzen sein.</p> <p>Die geplante Verdichtung der Bebauung ist viel zu hoch. Ein vorläufiger Entwurf von 2007 zeigte 150 WE, (lt. Äußerung von Dr. Jung 2007 max. 180 WE) was unserer Meinung nach schon das Ende der Fahnenstange ist.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan soll das Reichsbodenfeld / Brunnleinsweg neu bebaut werden. Wir befürchten, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter unserer Siedlung als auch der gesamten Umgebung leiden würde.</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch ver-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Darüber hinaus macht uns die mehr als dürtige Planung der Spielflächen in der neuen Siedlung Sorgen. Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Dambach, mussten wir mit dem Erwerb unseres Eigenheimes auch die dazugehörigen Frei- und Spielflächen anteilig mit erwerben und müssen diese auf unsere Kosten pflegen und in Stand halten. Wenn nun das Reichsbodenfeld Brünneleinsweg mit nur dem oben erwähnte Minimum an Bebauung (150-180 WE) erfolgen wurde, wäre hier mit ca. 350 bis 400 Kindern zu rechnen, die dann in Ermangelung ausreichender eigener Spielflächen wieder auf unsere Spielplätze zurückgreifen werden.</p>	<p>mieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>
--	---	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
36	<p>Der Entwurf weist eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung auf. Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) hat bereits eine kaum noch vertretbare Dichte .gezeigt. Sie haben 2007 in einer öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen, was in krassem Widerspruch zur jetzigen Planung mit fast der doppelten Anzahl an Wohneinheiten steht.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Gemäß Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur vom 17. November 1995 untersteht die ehemalige Offizierswohnsiedlung strengen Richtlinien zum Erhalt der Siedlungsstruktur, die von den Eigentümern der Häuser mit zum Teil erheblichen finanziellen Mitteln eingehalten werden müssen und wird. Alle Eigentümer sind am Erhalt dieser außergewöhnlichen Siedlungsstruktur interessiert und tragen dieser Rechnung. Die jetzt geplante und viel zu enge Bebauung im benachbarten Reichsboden würde den Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils gravierend verändern und eine deutliche Minderung sowohl der Wohnqualität als auch der Grundstückswerte nach sich ziehen.</p> <p>Die auf den Grundstücken der Eigentümer befindlichen Bäume unterliegen ebenfalls strengen Auflagen, die von den Anwohnern zum Schutze der Natur gerne befolgt werden. Nun sollen die angrenzenden zum Teil mehr als 50 Jahre alten wunderschönen Bäume der neuen Bebauung zum Opfer fallen - wie verhält es sich hier seitens der Stadt mit der von ihr vorgeschriebenen Baumschutzverordnung?</p> <p>Die bislang geplante Straßenführung im neuen Baugebiet wird dem zunehmenden Verkehr nicht gerecht. Die Konsequenz bei der jetzigen Straßenplanung wird zwangsläufig sein, dass die hinzuziehenden Bewohner die Beethovenstraße als Durchgangsstraße nutzen werden.</p>	<p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Zielgruppe der neu zu erschließenden Grundstücke sollen ja insbesondere junge Familien sein. Wie verhält es sich hier mit der Anzahl und der Größe von Spielplätzen? Die jetzt eingezeichnete Parzelle ist jedenfalls für die momentan geplante Anzahl an Wohneinheiten viel zu klein.</p> <p>Die Fürther „Westvorstadt“ sowie der Stadtteil Oberfürberg waren stets Vorzeige-Stadtteile der Stadt Fürth. Erhalten Sie das Stadtbild und parzellieren Sie den Reichsboden in Grundstücksgrößen, die an unsere Housing Area angeglichen sind! Diese Größe ist menschenwürdiger und lebensfreundlicher. Das Argument, dass sich heutzutage niemand mehr so große Grundstücke leisten kann, ist schwer nachvollziehbar, wenn man überlegt, wie schnell z.B. in der Südstadt als erstes die sehr teuren Penthäuser verkauft wurden. Unter Berücksichtigung meiner oben aufgeführten Bedenken bitte ich eindringlich um Nachbesserung Ihres Konzeptes; andernfalls sehe ich den Charakter der Siedlung gefährdet bzw. befürchte, dass der Stadtteil insgesamt darunter leiden wird.</p>	<p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	---	---

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
-----	-------------------------	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

37	STELLUNGNAHME	
	<p>- Wir erheben das im Planentwurf enthaltene Verkehrskonzept Einwände. Dadurch wäre mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethoven- und Haydnstraße zu rechnen, die für uns nicht hinnehmbar ist. Die durch das geplante Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im Gebiet selbst gelöst werden und dürfen nicht benachbarte Wohngebiete belasten. Durch die Planungen der Stadt Fürth dürfen nicht bestehende, intakte Wohngebiete beeinträchtigt und in Mitleidenschaft gezogen werden. Ein beträchtlicher Teil des geplanten Baugebiets soll nur an den südlichen Abschnitt des Brünneleinswegs angeschlossen werden und damit keine direkte Anbindung an die Haupteinfahrungsstraße, nämlich die Breslauer Straße, erhalten. Dies betrifft insbesondere auch die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind. Dabei ist absehbar, dass von dort aus ein beträchtlicher Verkehr zur Anschlussstelle Oberfürberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise entstehenden Nahversorgungszentrum sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Anschluss der geplanten ringförmigen Erschließung an die Hardenbergstraße sehr fragwürdig. In den Hauptverkehrszeiten ist ein Linksabbiegen in die Breslauer Straße schon heute mit langen Wartezeiten verbunden, in denen die Einmündung auch für Rechtsabbieger blockiert wird.</p> <p>- Wir erheben gegen das im Planentwurf enthaltene Baukonzept Einwände. Wir fordern die Stadt Fürth dazu auf, für das Baukonzept nur eine Planung zu betreiben, die den besonderen Charakter dieses Siedlungsgebietes dauerhaft erhält. Dieses Ziel dient auch dazu, langfristig ein besonderes Wohnangebot in der Stadt Fürth vorzuhalten, das es in anderen Stadtteilen nicht oder nicht mehr gibt. Um dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Offizierssiedlung gerecht zu werden und die Bemü-</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Baukonzept erfolgt die Haupteinfahrt über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Baukonzeptentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Baukonzept nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäu-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>hungen der Eigentümer nicht zu konterkarieren, muss deren gesamter Randbereich unbebaut bleiben. Damit ist auch der dortige umfangreiche Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt. Daran anschließend darf allenfalls eine besonders angepasste Bebauung vorgesehen werden, die sich an wichtige Planungswerte der ehemaligen Offizierssiedlung anlehnt. Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach / Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierssiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden unsere Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht.</p> <p>- Wir erheben gegen die im Planentwurf enthaltene 4-geschossige Bebauung entlang der Breslauer Straße Einwände. Die Umgebung des geplanten Bebauungsgebiets in Unterführberg und Dambach / Westvorstadt ist weitaus überwiegend durch maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Sollten die entlang der Breslauer Straße vorgesehenen viergeschossigen Gebäude realisiert werden, würde damit für alle umgebenden Bereiche, in denen keine Bebauungspläne bestehen, ein baurechtlicher Bezugsfall geschaffen. Somit könnte daraus z.B. ein Bauträger auf einem ehemaligen Einfamilienhausgrundstück im Hinblick auf Geschosshöhe und Bauhöhe einen Rechtsanspruch ableiten. Eine solche Entwicklung würde den Charakter dieses Wohngebiets drastisch verändern, was wir entschieden ablehnen.</p> <p>- Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer</p>	<p>ern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehenen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Der befürchtet Rückschluss von dem im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Geschossen auf Bereiche ohne Bebauungsplan ist rechtlich unzulässig. Somit ist der Einwand unbegründet und wird zurückgewiesen.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssied-</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Bebauung verpflichtend zu realisieren. Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten wir auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Konflikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p> <p>- Wir fordern die Stadt Fürth dazu auf, sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten, die unter 1. bis 4. oben genannten Zielsetzungen für eine geplante Bebauung im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit könnten entsprechende nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans bzw. Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zuungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen werden. Die Bestrebungen der Stadt Fürth, wesentliche Änderungen an vorhandenen Bebauungsplänen ohne deren förmliche Änderung und ohne Bürgerbeteiligung zu genehmigen, lassen erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob ein möglicher Kompromiss zwischen Stadt und Anwohnern auf Dauer Bestand hätte</p>	<p>lung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen. Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
Nr. 38	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Die Bebauung des außerhalb der Innenstadt liegenden Reichsbodenfeldes mit etwa 300 Gebäuden (= ca. 350 Wohneinheiten) wird als zu dicht befunden. Dies gilt besonders für zwei Teile des Bebauungsplanes: a) für den nördlichen Teil entlang der Breslauer Straße, wo sieben in der Nachbarschaft nicht übliche v i e r- geschossige Mehrfamili-</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>enhäuser errichtet werden sollen, b) für den östlichen und den südlichen Teil, wo mehrere Reihenhäuserblöcke in langen Zeilen neben- und hintereinander vorgesehen sind. Die Reihenhäuser im Südosten stehen in Blöcken von je bis zu sechs Einheiten, einige im mittleren Süden sogar zu zehnt nebeneinander, weder förderlich der Lebensqualität der Eigner noch dem Wiederverkaufswert noch passend zur Umgebung in Unterfürberg oder Dambach/ Westvorstadt.</p> <p>Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser sind lt. Plan fast alle baulich miteinander verbunden und bilden - schlimm für die Bewohner - eine Art bewohnten Lärmschutzwalls von mehreren hundert Metern Länge.</p>	<p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 10) Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrünten Wall an der Breslauer Straße verzichtet, da durch die zentralen Grünflächen die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet wird als durch einen begrünten Lärmschutzwall. Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen. Es ist weiterhin festzustellen, dass die geplanten Gebäude sich entlang der Breslauer Straße angeordnet sind. Die ehemalige Offizierssiedlung ist durch eine durchgängige Grünfläche vom Plangebiet getrennt an die sich Reihen- und Doppelhäuser anschließt. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Eine Zeile von über 120 Garagen direkt entlang der vorhandenen Lärmschutzmauer, die dank ihrer Satteldächer sechs Meter hoch werden, setzt die ohnehin nur wenig dahinter dicht gedrängten Anwohner einem eintönigen Anblick unter Dauerbeschallung aus. Sie macht den Massencharakter der verdichteten Bebauung äußerst sinnfällig. Sie ist zudem wegen ihrer Masse und Verkehrsanbindung für die Nutzer vor Beginn und nach Ende des Arbeitstages, zumal im Winter, in hohem Maße unfallträchtig. Zu befürchten ist außerdem, dass die Satteldachneigung der Zeile den Lärm der Südwesttangente über die neue Siedlung hinweg auf die bestehende alte weiterleitet.</p> <p>Das von der Südwesttangente entlang der Breslauer Straße bis zum Abzweig des Mohnweges geplante riesige Einkaufszentrum, betrieben von Norma, ist mit seinen Freiflächen und dem Bolzplatz dahinter zudem geeignet, nach Geschäftsschluss zum perfekten Aufenthaltsraum Herumlungernder zu werden.</p> <p>Die gerade in den genannten Zonen quantitativ überzogene und damit qualitativ fragwürdige Bebauung ist Ausdruck alten Denkens massenhafter Wohnraumbeschaffung. Sie wird dem noch spürbar</p>	<p>Des Weiteren wird durch den Geschosswohnungsbau die Durchmischung des Gebietes mit allen Wohnarten Gewährleistet. Somit kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Garagen sind nicht mehr Gegenstand der Planung. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Das Nahversorgungszentrum an der Breslauer Straße wurde mittlerweile auf der Grundlage des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. XIII errichtet. Bei einem Bebauungsplan dieser Größe ist es Notwendig auch für ältere Jugendliche Aufenthaltsflächen vorzusehen. Dies ist hier in Form eines Bolzplatzes geschehen. Bei der Platzierung eines solchen Platzes ist immer darauf zu achten, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet so gering wie möglich gehalten werden. Für einen Bolzplatz sind, im Gegensatz zu Kleinkinderspielflächen lärmtechnisch Untersuchungen anzustellen. So konnte mit der Platzierung hinter dem Nahversorgungszentrum in Kombination mit einem Lärmschutzwall erreicht werden, dass keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet entstehen. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass sofern es zu „Fehlnutzungen“ bei solchen Einrichtungen kommt, diese unabhängig von ihrer Lage im Plangebiet und dem Abstand zu einer Einkaufsmöglichkeit sind. Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der Siedlungsdruck im Stadtgebiet ist enorm. Dies lässt sich an den gestiegenen Einwohnerzahlen im Stadtgebiet ablesen. In den letzten 10 Jahren ist die Stadt Fürth um ca. 14.000 Einwohner gewachsen. Des Weiteren sind auch die</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>ländlich geprägten Gebiet zwischen Dambach und Unterfürberg mit seiner aufgelockerten Siedlungsstruktur in keiner Weise gerecht, eben so wenig dem Anspruch der Stadt Fürth, sich als Wissenschaftsstadt im Großraum qualitativ neu zu positionieren.</p> <p>Eine Minderung der Gebäudezahl ist für Kaufinteressenten und schon Ansässige angezeigt.</p> <p>Es kann nicht hingenommen werden, dass das Richsbodenfeld mit der Verdopplung der Wohneinheiten gegenüber früheren Zu-sagen des Oberbürgermeisters (vgl. Presseberichterstattung über öfftl. Veranstaltung am 11.07.2011 in Unterfürberg) als Überlaufgebiet für das um die Hälfte verminderte Neubaugebiet in Oberfürberg dienen soll.</p> <p>Die Stadt Fürth möge ihre allgemeinen Aussagen über die wachsende Nachfrage nach Wohnraum mit Daten belegen!</p>	<p>stetig steigenden Immobilienpreise ein Parameter für den hohen Siedlungsdruck.</p> <p>Somit ist der geforderte Nachweis erfolgt.</p>
--	--	---

Nr. 39	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>- Ich erhebe gegen das im Planentwurf enthaltene Verkehrskonzept Einwände. In der derzeitigen Form wäre mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethoven- und Haydnstraße zu rechnen, die für mich nicht hinnehmbar ist. Die durch das geplante Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im Gebiet selbst (zum Beispiel durch eine ringförmige Straßenführung von der Breslauer Straße aus) gelöst werden und dürfen nicht benachbarte Wohngebiete belasten.</p> <p>Ein beträchtlicher Teil des geplanten Baugebiets soll nur an den südlichen Abschnitt des Brünneleinswegs angeschlossen werden und damit keine direkte Anbindung an die Haupteinfahrungsstraße (Breslauer Straße) erhalten. Dies betrifft insbesondere die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind. Dabei ist absehbar, dass von dort aus ein beträchtlicher Verkehr zur Hardenberg Straße, zur Anschlussstelle Oberfürberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteinfahrungsstraße über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>entstehenden Nahversorgungszentrum, sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität bzw. die Sicherheit der dort wohnenden Kinder erheblich beeinträchtigen.</p> <p>, Darüber hinaus ist ein Anschluss der geplanten ringförmigen Erschließung an die Hardenbergstraße sehr fragwürdig. In den Hauptverkehrszeiten ist ein Linksabbiegen in die Breslauer Straße schon heute mit langen Wartezeiten verbunden, in denen die Einmündung auch für Rechtsabbieger blockiert wird.</p> <p>- Ich erhebe gegen das im Planentwurf enthaltene Bebauungskonzept Einwände. Hiermit fordere ich die Stadt Fürth dazu auf, für das Bebauungsplangebiet nur eine Planung zu betreiben, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes und des Stadtteils dauerhaft erhält. Dieses Ziel dient auch dazu, langfristig ein besonderes Wohnangebot in der Stadt Fürth vorzuhalten, das es in anderen Stadtteilen nicht oder nicht mehr gibt. Um dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Offizierssiedlung gerecht zu werden und die Bemühungen der Eigentümer nicht zu konterkarieren, muss ihr gesamter Randbereich äußerst defensiv bebaut werden. Die derzeit geplante Verdichtung des neuen Wohngebietes auf 350 Einheiten ist damit für mich inakzeptabel. Außerdem fordere ich Sie hiermit auf, den dortigen umfangreichen Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach / Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierssiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden un-</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>sere Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht.</p> <p>- Im Bebauungsplan ist eine deutlich höhere Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen, als bisher, und dies bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren. Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten wir auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Konflikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p> <p>- Ich fordere die Stadt Fürth auf, sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten, die unter 1. bis 3. oben genannten Bedingungen für eine geplante Bebauung im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit werden diesbezügliche nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans oder diesbezügliche Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen. Die Bestrebungen der Stadt Fürth, wesentliche Änderungen an vorhandenen Bebauungsplänen ohne deren förmliche Änderung und ohne Bürgerbeteiligung zu genehmigen, lassen erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob ein möglicher Kompromiss zwischen Stadt und Anwohnern auf Dauer Bestand hätte.</p>	<p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen. Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
Nr. 40	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Mit Entsetzen muss ich seit nunmehr über 40 Jahren mit ansehen und spüren wie die einst gelobte „Grüne Lunge Fürths“ mit einem Lächeln der Stadtplanung zerstört wird. Die Stadt Fürth hat es geschafft, dass die wenigen guten Wohngegenden zum Teil nicht mehr vorhanden sind. Jetzt sollen mit aller Gewalt Kleinstanleger ihr neues Zuhause im Westen der Stadt Fürth finden. Es sollen Grundstücke von 150 - 180 qm auf den Markt „geschmissen werden“ Aus Erzählungen meiner Eltern war es in den 30 er Jahren nur möglich, Grundstücke in der Westvorstadt von mind. 2000 qm zu erwerben. <i>Masse ist nicht gleich Klasse</i> Wo ist der Gedanke geblieben eine besondere Gegend zu schützen?</p> <p>Selbst der Bodenrichtwert ist eine schützenswerte Angelegenheit. Eine Frechheit der Stadt Fürth OHNE Unterschied von Westvorstadt - Bahnlinie bis Dambach - Südwesttangende den gleichen Wert zu machen. In Erlenstegen gibt es Unterschiede!</p> <p>Eine Entwertung der Altsubstanz ist mit zunehmender Verdichtung und dem Verkehr unumgänglich. Es wird mehr Rücksicht auf evtl. Zuwanderer als auf die einheimischen Bürger genommen. Wer aber prägte so eine interessante Wohnlage. Die Stadt Fürth hat jedenfalls wenig getan. Es gab und wird weiterhin Personen geben, die ein größeres Grundstück suchen. Warum geht die Stadt Fürth nicht diesen Weg? Was hier geplant ist, gibt es überall!! Nettes Beispiel: „PinderPark“ Jetzt gilt es für die Stadt Fürth keine weiteren Fehler mehr zu machen, denn zu bieten hat die Stadt Fürth nichts Besonderes mehr. Westwind war der Ursprung der Westvorstadt - da die Fabrikeigentümer ihren eigenen Smog nicht einatmen wollten, zogen sie nach Dambach mit großen Grundstücken. Wenn ich schon an die Müllverbrennungsanlage <u>denke</u> die Billiganlage toll geworden.... Die Stadt Fürth findet auch die Einbahnregelung Scherbsgraben super.</p>	<p>Zum Schutz der Villenkolonie Dambach wurde schon vor Jahren der Bebauungsplan Nr. 100 erlassen der Mindestgrundstücksgrößen von 1200 m² und 800 m² festsetzt. Somit wird dieser Einwand zurückgewiesen</p> <p>Der Bodenrichtwert ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit wird dieser Einwand zurückgewiesen.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	Fragen Sie doch mal die Dambacher - Ober u. Unterfürberger, was die davon halten.	Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.
--	---	---

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
41	<p>Es ist nicht annehmbar dass: - in unserem großzügigen Wohngebiet wegen der viel zu dichten Bebauung neue Anwohner quasi "eingepfercht" leben sollen - wo bleibt dann ihre Lebensqualität?</p> <p>- der alte Baumbestand nicht erhalten bleiben soll! Jeder Baum ist für die Anwohner unsrer Stadt wichtig!</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Ein-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>-noch mehr Autos durch die schmalen Straßen in unsrer Siedlung durchfahren</p> <p>- der Charakter des Wohngebietes so gravierend verändert werden soll</p>	<p>griffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen.</p>
--	---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>- so wenige Grün- und so wenige Spielflächen geplant sind. Kleine Kinder und Jugendliche haben unterschiedliche Bedürfnisse - wurde dies berücksichtigt.t? Gibt es ausreichend Spielflächen für kleine und große Kinder? Gibt es Plätze, wo sich Erwachsene treffen können? Wo sie zusammen feiern können? Wo sie zusammen Sport treiben können?</p> <p>Die neuen Eigentümer haben bei den winzigen Grundstücken keine Möglichkeit Bäume zu pflanzen.</p>	<p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht unterschiedlichste Grundstücksgrößen. Im Bereich der vorgesehenen Gartenhofhäuser ist die Möglichkeit der Baumpflanzung tatsächlich eingeschränkt. Dies wird jedoch durch die Vielzahl der geplanten Bäume im Bereich der großzügig gestalteten Grünflächen kompensiert. In den Übrigen Bereichen der Bebauung ist die Möglichkeit einer Baumpflanzung gegeben.</p> <p>Somit ist der Einwand teilweise berücksichtigt.t.</p>
--	--	---

Nr. 42	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Die in der Planung erkennbare Dichte der Bebauung widerspricht dem Versprechen des OB in einer öffentlichen Diskussion aus dem Jahr 2007, max. 180 WE in diesem Gebiet entstehen zu lassen. Wenn Fürth auch zukünftig für einkommensstarke Neubürger (wir denken da z. Bsp. an die neuen Mitarbeiter des Fraunhofer Institutes) interessante Baugebiete zur Verfügung stellen will, dann sollte hier nach dem Motto „Klasse statt Masse“ verfahren werden. Ein Areal das mit derart vielen WE geplant wird, verträgt sich nicht mit dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung. Lebensqualität braucht Platz, Natur und Infrastruktur. All das ist in dem Entwurf</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch ver-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>nicht oder nur unzureichend erkennbar!</p> <p>Wo bleiben Ideen zur Solarnutzung (nicht nur auf den Garagendächern) Wie sollen die zukünftigen Häuser beheizt werden? Nahe der Hardenbergstraße gibt es ein nicht ausgelastetes Blockheizkraftwerk. Eine Vorgabe das vorhandene Blockheizkraftwerk zu nutzen fehlt.</p> <p>Dem Schutz des Ensembles Dambach Housing Area wird aus meiner Sicht nicht ausreichend Rechnung getragen. Das Neubaugebiet darf verkehrstechnisch nicht an den Brunnleinsweg angeschlossen werden. Der bereits jetzt erhebliche Durchgangsverkehr würde die Belastung für die Anwohner, besonders in der Beethoven- und Haydnstraße, noch weiter erhöhen. Einer durchgängigen Verkehrserschließung des Neubaugebietes ist deshalb Vorrang zu gewähren.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand trägt als Grüngürtel erheblich zum Mikroklima der ganzen Gegend bei und bietet vielen Tieren Wohn- und Lebensraum. Auch im Interesse der zukünftigen Neubewohner muss diese grüne Lunge unbedingt <i>erhalten</i> bleiben. Der Grüngürtel ist deshalb auf der gesamten Länge der Grenzlage zur Dambach</p>	<p>mieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 8) Unter Berücksichtigung des Bestehenden Heizwerkes in Dambach ist für den Geltungsbereich die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Somit können vorhandene Ressourcen (Heizwerk) zur Energieversorgung genutzt werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz soll über eine entsprechende Satzung geregelt werden.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Ein-</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Housing Area zu erhalten und fortzuschreiben.</p> <p>Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalschutz ist unbedingt erforderlich, da Belange des Denkmalschutzes durch die Nähe der geplanten Bebauung zur Dambach Housing Area unmittelbar betroffen sind.</p> <p>Es fehlen Vorschläge für eine intelligente Regenwasserbewirtschaftung. Es ist ein Unding, wenn das Regenwasser gesammelt zum Scherbsgraben bzw. zur Rednitz geführt wird, dort zu Hochwasserspitzen führt, statt es vor Ort dem Kreislaufsystem zuzuführen. Versickerungsmulden, Rigolen ein Matschspielplatz, all das benötigt Platz, stellt einen bewussteren Umgang mit den Ressourcen dar - und erhöht, ganz nebenbei, die Lebensqualität sowie das Mikroklima für Mensch und Tier. Hier muss dringend nachgebessert werden.</p>	<p>griffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>Grundsätzlich ist in der Stadt Fürth durch die Entwässerungssatzung eine Versickerung des Regenwassers vorgeschrieben. Somit bleibt das Regenwasser dem Naturkreislauf erhalten. Dies wird auch durch den geteilten Gebührenmaßstab unterstützt, nachdem es bei der Versickerung des Regenwassers zu einer Reduzierung der Abwassergebühren kommt. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t</p>
--	---	--

Nr. 43	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Ausgangssituation für uns ist der Bebauungsplan von 2007 mit ca. 180 Wohneinheiten Hier gibt es die Aussage vom OB; dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen - dies ist unsere Erwartungshaltung hinsichtlich der Verdichtung.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Das Baugebiet am Brünneleinsweg (Flur-Nr. 88/45; gegenüber Soldanvilla Hausnummer 130) ist laut Bebauungsplan von 2007 Bestandteil des Bebauungsplans. Trotzdem wurde nach § 34 BauGB genehmigt (klammheimlich; ohne Öffentlichkeitsbeteiligung !). Wie verlässlich und verbindlich ist ein Bebauungsplan; wenn sich die Stadt bei Genehmigungen selbst nicht daran hält? Legal; illegal?!</p> <p>Eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörden fand am Brünneleinsweg nicht statt; obwohl dies erforderlich gewesen wäre und ein „zu klein geratenes Kastell“ im Sinne des Denkmalschutzes an dieser Stelle nicht hätte genehmigt werden dürfen; die Bewohner der Offizierssiedlung sind daher entsprechend sensibilisiert. „Nähefall“ gemäß Art 6 DSchG</p> <p>Forderung nach Beteiligung des Denkmalschutzes im Bebauungsplanverfahren</p> <p>Die Trennung zu den Häusern Beethovenstraße fehlt und somit kann das vom Denkmalschutz unter Ensembleschutz gestellte Wohngebiet „Housing Area“ optisch nicht mehr als Ensemble wahrgenommen werden!</p> <p>Denkbar wäre hier ein durchgängiger Grüngürtel bis zur Hardenbergstraße</p>	<p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>Der betreffende Bereich war ursprünglich im Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes. Auf Grund der bestehenden Bebauung (Soldanvilla / Offizierssiedlung) konnten für diesen Bereich auch Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB (Bauen innerhalb eines bebauten Ortsteils) erteilt werden. Solche Genehmigungen werden durch einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebaubauungsplan nicht ausgeschlossen. Hiervon wurde Gebrauch gemacht, da absehbar war, dass die Entwicklung des Bebauungsplanes einen größeren Zeitraum beanspruchen wird.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben.</p> <p>Somit wurde der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Außerdem befinden sich gerade in diesem Bereich sehr viele z. T. 50 Jahre alte Bäume; welche eindeutig zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen; ein gutes Micro Klima schaffen und zahlreichen; z.T. unter Naturschutz stehenden Tieren (z.B. Fledermäusen; Kiebitzen; ..) Wohn- und Lebensraum bieten. Wie uns bekannt ist; erfolgt im Moment eine Kartierung dieses Biotops.</p> <p>Die Spielplatzsituation im Neubaugebiet ist völlig unzureichend. Es wird erwartet; dass die Kinder des Neubaugebietes mangels Angebot auf unseren (privaten und von uns finanzierten) Spielplätzen spielen werden; hier erwarten wir Konflikte. Insgesamt erscheint die Grünfläche vergleichsweise klein.</p> <p>Wir stellen die Forderung der Verkehrsdurchlässigkeit. Wir sprechen hier die Gefahr an; dass durch den nicht durchgängig befahrbaren Brunnleinsweg der Erschließungs-Verkehr durch Beethoven-/Haydnstr. deutlich zunehmen wird.</p> <p>Angesprochen von Seiten der EGDHA wurde weiterhin die Vielzahl der ausgewiesenen Baugebiete im Westen von Fürth. Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang die Kindergarten und Schulsituation.</p>	<p>Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 11) Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab auch das Schulverwaltungsamt eine Stellungnahme ab. Hierbei wurden keine Forderungen bezüglich zusätzlicher Grundschulplätze vorgebracht. Zur bedarfsgerechten Ergänzung von Kindergarten/Krippen/Hortplätzen ist im Bebauungsplan eine entsprechende „Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte“</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		vorgesehen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.t.
--	--	--

Nr. 44	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Die in der Planung erkennbare Dichte der Bebauung widerspricht dem Versprechen des OB in einer öffentlichen Diskussion aus dem Jahr 2007, max. 180 WE in diesem Gebiet entstehen zu lassen. Wenn Fürth auch zukünftig für einkommensstarke Neubürger (wir denken da z. B.. an die neuen Mitarbeiter des Frauenhofer Institutes) interessante Baugebiete zur Verfügung stellen will, dann sollte hier nach dem Motto „Klasse statt Masse“ verfahren werden. Ein Areal das mit derart vielen WE geplant wird, verträgt sich nicht mit dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung. Lebensqualität braucht Platz, Natur und Infrastruktur. All das ist in dem Entwurf nicht oder nur unzureichend erkennbar!</p> <p>Dem Schutz des Ensembles Dambach Housing Area wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Das Neubaugebiet darf verkehrstechnisch nicht an den Brünneinsweg angeschlossen werden. Der bereits jetzt erhebliche Durchgangsverkehr würde die Belastung für die Anwohner, besonders in der Beethoven- und Haydnstraße, noch weiter erhöhen. Einer durchgängigen Verkehrserschließung des Neubaugebietes ist deshalb Vorrang zu gewähren.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Die Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalschutz ist unbedingt erforderlich, da Belange des Denkmalschutzes durch die Nähe der geplanten Bebauung zur Dambach Housing Area unmittelbar betroffen sind.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren.</p> <p>Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten wir auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Konflikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen</p> <p>Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der, ehemaligen Offizierssiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen.</p> <p>Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden unsere Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht. Um dem denk-</p>	<p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>malgeschützten Ensemble der ehemaligen Offizierssiedlung gerecht zu werden und die Bemühungen der Eigentümer nicht zu konterkarieren, muss ihr gesamter Randbereich unbebaut bleiben. Damit ist auch der dortige umfangreiche Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt. Daran anschließend muss eine besonders angepasste Bebauung vorgesehen werden, die sich an wichtige Planungswerte der ehemaligen Offizierssiedlung anlehnt.</p>	<p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	---	--

Nr. 45	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Das Abstimmungsgebot ist verletzt.</p> <p>Die Dambach Housing Area (DHA) als unmittelbarer Nachbar besteht aus Grundstücken die mit Anteilen an den Allgemeinflächen zwischen 650 und 2.300 qm liegen. Eine weitere Bebauung ist insbesondere wegen dem hier auferlegten Denkmalschutz kaum möglich. In dem unmittelbar angrenzenden neuen Baugebiet werden jedoch auch Grundstücksgrößen von 200 bis 250 m² zugelassen. Die angrenzenden Grundstücke der DHA haben mit Ausnahme von einem Grundstück Größen von im Schnitt 800 qm.</p> <p>Des Weiteren sind in der DHA lediglich freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften vorhanden. Der Bauleitplan 278d sieht jedoch überwiegend Reihenhäuser und Mehrgehöfwohnbau vor. Es sind hier auch Sieben- bis Elfspanner geplant. Dies alles führt dazu, dass die beiden Baugebiete absolut diametral zueinander aufgebaut sind. Auf der einen Seite zwingt man im Rahmen des Denkmalschutzes die Eigentümer zu großzügigen Flächen und 1 Meter daneben wird auf engem bis engstem Raum geplant. Etwa 100 Meter von dem Baugebiet entfernt gibt es eine Erhaltungssatzung der Stadt</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Die Entwicklung der Grundstückspreise in den vergangenen Jahren im fraglichen Bereich zeigen deutlich, dass von einem Wertverlust keine Rede sein kann. Daran werden auch die künftig auf kleineren Grundstücken realisierba-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Fürth die geringere Grundstücksgrößen als 1.200 qm verbietet. Dies steht zu den kleinflächigen Bebauungen nach dem Bebauungsplan 278d ebenfalls im krassen Widerspruch. In beiden Baugebieten haben die Käufer und jetzigen Eigentümer darauf vertraut, dass ihre Investition geschützt wird. Insbesondere, da die Stadt Fürth einen ja dazu zwingt hier große Grundstücke zu erhalten. Hierzu steht das neue Baugebiet in krassem Missverhältnis, weshalb das Abstimmungsgebot massiv verletzt wird.</p> <p>Quasi-Enteignung der Bestandseigentümer Dies führt quasi zu einer Enteignung der vorhandenen Anwohner und Eigentümer. Nach der Kerntheorie des Bundesverfassungsgerichtes sind Grundstücksflächen im Rahmen einer Enteignung weniger Wert je weiter sie vom Haus entfernt sind und nicht für die Bebaubarkeit unbedingt notwendig sind. Also je größer desto weniger ist der durchschnittliche Quadratmeterwert. Dem folgt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, dass Grundstücke je kleiner diese sind desto höher der Preis je qm ist. Denn hierdurch verringern sich die Kosten je qm Wohnfläche anteilig. Im hier vorliegenden Fall werden durch die massiv verdichtete Ausweisung von Bauland je Haus die bestehenden umliegenden Anwesen enteignet. Denn im Umkehrschluss sinken die Grundstückspreise je größer der Flächenbedarf der Grundstücke je qm Wohnfläche ist.</p> <p>Den kleinen Grundstücken wird erlaubt dieselben Vorteile zu nutzen wie den zwangsweise groß zu haltenden. Kleinere Grundstücke kosten je qm deutlich mehr Geld als größere. Deswegen versucht das ESW hier ja kleinflächige Bebauung durchzusetzen. Bisher konnte eine annähernde Stabilität der Preise in Dambach, Westvorstadt und auch in der DHA damit begründet werden, dass wer hier wohnen will die Preise hin-</p>	<p>ren Wohnhäuser nichts ändern. Es kann h. E. sogar erwartet werden, dass der verbesserte Lärmschutz und die zu erwartende Verbesserung des Infrastrukturangebotes eher die örtlichen Bodenwerte erhöhen werden. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>zunehmen hat, Mit Ausnahme eines sehr kleinen Teilbereiches der „...fehlerhaft geplant worden ist...“ (Zitat verantwortlicher Mitarbeiter des Bauamtes), handelt es sich in Dambach nicht um eine geschlossene Bebauung mit Reihen- oder Reihentriumhäuser.</p> <p>Dies belastet die Bewohner im Bestand jedoch über Maß. Hier sollte eine Anpassung der Grundstücksgrößen an die umliegende Bebauung und die entsprechenden Bebauungspläne u.v.a. an die von der Stadt erlassene Erhaltungssatzung erfolgen. Die Bestandskäufer haben darauf vertraut, dass im Rahmen des Einfügungsgebotes nach dem BauGB ihr Eigentum mit den sehr hohen Grundstückspreisen (je Haus; nicht je qm) als solches Bestand haben wird. Hier sollte, unabhängig von der hier zu Lasten des B-Plans 278d gegebenen Rechtslage, Rückgrat gezeigt und Einwohner geschützt werden die darauf vertraut haben, dass die Stadt sie auch vor den Interessen einzelner Bauträger und einzelner Grundstückseigentümer und deren Gewinnmaximierungsabsicht schützt. Hier kann gezeigt werden, dass die Entscheidung nach Fürth zu ziehen die Richtige war. Und nicht, dass lediglich ein Meter daneben der Grundstückseigentümer die A...-Karte gezogen hat. Solche positiven Impulse machen die Stadt Fürth stark! Alternativ sollte die bestehenden Grundstücksbeschränkungen aufgehoben werden um „Gleichstand“ zu geben. Man bedenke jedoch, dass genau das Gebiet Dambach und Westvorstadt mit der seit Eingemeindung im Jahre 1902 bestehenden Struktur und seinem Ambiente von der Stadt Fürth gerne als Vorzeigeobjekt benutzt wird (siehe z.B. Strecken Marathon und die hier veranstalteten Führungen).</p> <p>Fehlendes Verkehrskonzept Bereits den Anliegern der</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupt-</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Hardenbergstraße und auch den anderen Bewohnern der Westvorstadt wurde von Seiten der Stadt versprochen hier ein Verkehrskonzept zu entwickeln. Dies ist vollkommen misslungen! Damals hat man sich gegenüber den Anwohnern der Hardenbergstraße in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet einen Durchgangsverkehr in der Hardenbergstraße auszuschließen; u.a. mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung. Nur deswegen konnte die Breslauer Straße überhaupt gebaut werden. Der Durchgangsverkehr nimmt immer mehr zu; auch in der DHA. Es handelt sich hier um einen Rechtsanspruch dem die Stadt nicht nachkommt. Man hat hier auf Zusagen vertraut und diese sogar für beide Seiten bindend vor der Regierung Mittelfranken fixiert. Jetzt will die Stadt hiervon nichts wissen und beruft sich auf die angespannte Finanzlage. Man hätte hier von Bürgerseite nicht auf die immerwährenden Zusagen vertrauen sollen man werde das baldmöglichst realisieren. Das neue Wohngebiet wird verkehrsberuhigt; die Bestandsgebiete sind hierbei die Dummen, denn wenn nur auf der einen Seite verkehrsberuhigt wird der Verkehr eben durch die angrenzenden nicht beruhigten Bereiche verstärkt fließen. Und das obwohl Zusagen und eine vertragliche Vereinbarung bestehen. Wieso werden die neuen Bewohner hier derart bevorzugt? Für die dortige Verkehrsberuhigung ist Geld da. Und durch die Verkehrsberuhigung in dem neuen Gebiet erhöht sich der Verkehrsfluss im Bestand. Die DHA dürfen die Grundstücke vor dem Anwesen nicht einzäunen. Hier kann man einen Schutz von Seiten der Stadt erwarten, dass nicht noch mehr Verkehrsaufkommen in die DHA abfließt. Das Gaffen und Glotzen ist bereits jetzt unerträglich. Der Vorstand der DHA und damit sämtliche Bewohner bitten hier schützende Maßnahmen einzuleiten. Und nicht mit der Verkehrsberuhi-</p>	<p>schließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>gung in den neuen Gebieten die alten zusätzlich zu belasten.</p> <p>Schutz der Privatflächen der DHA Bereits jetzt werden die im Privateigentum stehenden Flächen der DHA von Unberechtigten genutzt. Hier ist neben den Spielplätzen v.a. auch das Rondell Ecke Hayden/Brahmsstr. zu nennen. Durch die vielen Wohneinheiten ist zu befürchten, dass von dem neuen Baugebiet verstärkt die von privaten Eigentümern gekauften und unterhaltenen Flächen noch stärker belastet werden. Hier vermisse ich jegliche Schutzmaßnahmen. Auch der Stadtbaurat Krauß war von der Fragestellung überrascht, so dass einem hier vor Augen geführt wird, dass die privaten Belange der Bestandseigentümer nicht ausreichend berücksichtigt werden.</p>	<p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge der Baugenehmigung noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
--	--	---

Nr. 46	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Die bislang bekannte,- zu verdichtete - Planung fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung der Ortsteile Dambach/Westvorstadt und Unterfürberg ein. Das geplante Baugebiet wird sich wie ein Fremdkörper zwischen den Ortsteilen ausnehmen. Der Bestand, der doch deutlich größer ist als das Neubaugebiet, wird geschädigt und die vorhandene großzügige bzw. z.T. dörfliche Anmutung wesentlich beeinträchtigt. Eine Bebauung mit max. 180 Wohneinheiten (ein Fakt aus einem früheren, aber leider verworfenen Entwurf) stellt die Obergrenze der verträglichen Bebauung dar.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Be-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Dabei sind großzügigere Grünflächen und Spielplätze notwendig und eine Verkehrsanbindung, die die erhöhte Verkehrsbelastung nicht einseitig auf die Ortsteile Westvorstadt (Stichwort Hardenbergstraße und Beethovenstraße), aber auch Unterfürberg auferlegt.</p> <p>Außerdem soll der Baumbestand entlang der bisherigen Dambacher Bebauungsgrenze erhalten bleiben.</p>	<p>reich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteinschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt..</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 47	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils muss erhalten bleiben, durch eine zu dichte und unangepasste Bebauung verliert das gesamte Gebiet seine Attraktivität;</p> <p>Der Denkmalschutz sollte rechtzeitig eingebunden werden, um Fehler wie im Falle des schloss ähnlichen Baus im Brünneleinsweg (Flur-Nr. 88/45) zu vermeiden und das Neubaugebiet der lockeren Bauweise der ehemaligen Offizierssiedlung und dem ländlichen Charakter des Gebietes anzupassen;</p> <p>Das Neubaugebiet sollte von der Forsthausstraße bis zur Breslauer Straße durchgängig befahrbar sein, um eine unverhältnismäßig hohe Zunahme des Durchgangsverkehrs in der Haydn- und Beethovenstraße zu vermeiden. Bereits jetzt werden die genannten</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben.</p> <p>Somit wurde der Einwand berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert,</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Straßen in der Rushhour von einer Vielzahl von Pendlern als Abkürzung benutzt, bei Umsetzung des aktuellen Entwurfes ist zu befürchten, dass die neuen Bewohner die ehemalige Offizierssiedlung als Durchgangsverbindung von Nord nach Süd und umgekehrt nutzen. Denkbar wäre ein durchgängig befahrbarer Brunnleinsweg, der in die Breslauer Straße mündet und durch diverse Kurven oder "Schikanen" verkehrsberuhigt wird, damit der Transitverkehr durch das Neubaugebiet minimal bleibt.</p> <p>Die Grün- und Spielplatzflächen sollten ausreichend dimensioniert werden, damit die in Privatbesitz befindlichen Spielplätze der Offizierssiedlung nicht zusätzlich bevölkert werden.</p> <p>Der Natur- und Umweltschutz sollte in der Planung berücksichtigt werden, im nordöstlichen Bereich des Neubaugebietes befindet sich ein schützenswerter Altbaumbestand, der zahlreichen Lebewesen wie Fledermäusen u.a. Lebensraum bietet und für ein angenehmes Micro Klima sorgt; denkbar wäre ein durchgezogener Grüngürtel zwischen Neubaugebiet und Offizierssiedlung mit Erhalt der Bäume und des Biotops.</p> <p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben wir auch durch ei-</p>	<p>dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	gene Investitionen stets Rechnung getragen.	
Nr. 48	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung,. Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der Siedlungscharakter des Fürther Westens sollte erhalten bleiben, dies wird durch den neu geplanten Stadtteil gravierend gestört. Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben wir auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Nun soll gemäß dem o.g. Bebauungsplan das Reichbodenfeld/Brünnleinsweg neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend eine Nachbesserung gefordert.</p> <p>Hiermit fordere ich den Grünen Gürtel um die Siedlung zu erhalten. Einmal als optische Trennung zwischen der neuen Bebauung und der Denkmalschutz-Siedlung und als „Grüne Lunge“ für die Nachbarschaft. Die großen, gesunden Bäume sind ein willkommener Lebensraum für viele Tiere und erhöhen die Lebensqualität vieler Menschen, allein bei ihrem Anblick.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Des Weiteren möchte ich Sie auffordern, für den neuen Siedlungsbereich eine ausreichende Versorgung an Grünflächen, Spielplätzen und Ruhezeiten einzuplanen. Die Gemeinschaftsflächen der EGDHA werden aus privaten Mitteln finanziert. Bisher haben wir mit dem Fürther Westen und seinen Bewohnern ein problemloses Nachbarschaftsverhältnis gepflegt und alle Kinder waren uns willkommen. Sollte sich jedoch herausstellen, dass eine neue Bebauungsplanung dieser privaten Situation nicht Rechnung trägt, wäre ein Spielplatzverbot sicherlich unausweichlich und würde dem „Zusammenwohnen“ im Fürther Westen sicherlich empfindlich schaden. Genauso gilt die Situation für alle vierbeinigen Nachbarn. Die Grünfläche Brünneleinsweg ist ein Treffpunkt aller Hundeliebhaber aus dem Fürther Westen und man kann hier die Kothaufen gerade noch tolerieren. Sollten jedoch keine ausreichenden Grünflächen angeboten werden, sind sicherlich die nicht eingezäunten Vorgärten der EGDHA ein willkommenes Ersatzklo bzw. die gepflegten Gehsteige der Westvorstadt. Dies soll aber auf keinen Fall ein Plädoyer für eingezäunte Vorgärten sein.</p> <p>Natürlich sollte auch die komplette Verkehrsführung überdacht werden. Der derzeitige Vorschlag würde in den Wohngebieten zu einer übermäßigen Belastung werden, eine durchgängige Schleifenlösung (siehe z.B. Wohngebiet Anwandeln Landkreis Fürth Bj. 1992) wäre eine Möglichkeit. Selbstverständlich müsste die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überdacht werden. Gerade zu den Stoßzeiten sind schon derzeit die Buslinien 178 und der Bahnhof „Westvorstadt“ total überfüllt. Ich lade gerne alle ein, die Zugverbindung morgens zwischen 7 und 8 Uhr zu nutzen.</p> <p>Zum Schluss meines Einspruches möchte ich Sie auffordern, alle Planungen die an die denkmalgeschützte Siedlung angrenzen -</p>	<p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 7) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	auch weitläufig - mit der Denkmalschutzbehörde abzusprechen. Einmal geplant, erlaubt und gebaut ist ein Rückbau sicherlich niemals mehr möglich. Hier werden viele Nachbarn, deren Gartenhäuschen wegen einem Giebeldach umgestaltet werden mussten sicherlich keinerlei Verständnis und Toleranz aufbringen.	wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.t.
--	---	--

Nr. 49	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung. Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er sollte erhalten bleiben.</p> <p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben wir auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen.</p> <p>Nun soll gemäß dem Bebauungsplan das Reichbodenfeld neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>

Nr. 50	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	Der gesamte Grüngürtel mit altem Baumbestand zwischen Hardenbergstraße und Brünneinsweg soll zu Gunsten einer Bebauung	(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>aufgegeben werden soll. Stattdessen ist dann ein Grünstreifen zwischen Brunnleinsweg und Breslauer Straße vorgesehen. Diesen massiven Eingriff halten wir für unverhältnismäßig. Das Gebiet der Offizierssiedlung steht unter Ensembleschutz. Die unmittelbar daran angrenzende Wiese mit den herrlichen alten Laubbäumen bildet so etwas wie einen natürlichen Abschluss dieses Ensembles. Auflage des Ensembleschutzes war und ist, dass die Zwischenräume der Häuser offen gehalten werden müssen. Wenn nun im unmittelbaren Anschluss der Grünstreifen mit den Bäumen beseitigt und mit Häusern vollgebaut wird, widerspricht das in krasser Form dem Sinn und Zweck des Ensembleschutzes. Die Beseitigung des Grünstreifens mit altem Baumbestand ist ein Frevel an der Natur, der nicht durch irgendwelche lächerlichen Ersatzpflanzungen oder Begrünungen ersetzt werden kann. Das käme einer Amputation von Lungenflügeln gleich. Gerade durch die vielbefahrene Südwesttangente und Breslauer Straße mit entsprechender Luftverschmutzung haben die vorhandenen Laubbäume mit ihren mächtigen Kronen eine wichtige Funktion als natürliche Schmutzfilter, ganz zu schweigen von dem Biotopcharakter, den dieses Wiesenstück im Laufe der Jahre angenommen hat. Es macht unter stadtplanerischen Gesichtspunkten viel mehr Sinn, diesen natürlichen Grünstreifen in ein Planungskonzept so mit einzubeziehen, dass der einmalige Charakter dieses Gebietes erhalten bleibt, anstatt erst einmal tabula rasa zu machen, um für eine verdichtete Bebauung Platz zu schaffen und dann mit Pseudobegrünungen zu versuchen, den angerichteten Schaden wieder gut zu machen. Hinzu kommt, dass bei der Vorstellung des Vorhabens sehr klar wurde, dass die Verkehrsführungen im Reichsbodenfeld völlig unzureichend sind und zur Folge haben werden, dass noch mehr Verkehr durch die Hardenberg- und Beethovenstraße führen wird. Denn leider weicht die Realität meist erheblich von noch so gut konzipierten Planungen ab, indem aufgestellte Verbotsschilder schlicht igno-</p>	<p>Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	riert werden.	Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.
--	---------------	--

Nr. 51	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Nach den mir vorliegenden Informationen besteht für das beabsichtigte Baugebiet weder ein ökologisches noch ein soziales Gesamtkonzept.</p> <p>Für ein Neubaugebiet dieser Größenordnung wäre die Erstellung eines ökologischen Konzeptes eine zukunftsweisende und verantwortungsvolle Handlungsweise. Im geplanten Gebiet befinden sich biotopwürdige Gehölze, sowie geschützte und bedrohte Tierarten, insbesondere viele Kiebitze, die meiner Beobachtung nach dort auf der Wiese als Wiesenbrüter jedes Jahr brüteten. Bis April 2011 wurden dort nachweislich Kiebitz paare beobachtet. Im Mai 2011 ging Auf der seit Jahren unbebauten Wiese Mais auf, in dem die Vögel nicht brüten können. Mich machen diese Tatsachen traurig und ich finde, den Umgang mit diesen geschützten Tieren, die halt nun mal keine Lobby haben äußerst rücksichtslos. Es fehlt mir das Bestreben der Stadt, ökologische Aspekte zu berücksichtigen und in die Planung mit einzubeziehen und der sensible und rücksichtsvoll Umgang mit der Natur.</p>	<p>Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Umweltbericht verfasst, hierbei wurden den die ökologischen und soziologischen (Schutzgut Mensch) ausführlich untersucht. Wesentliche negative Auswirkungen konnten unter Berücksichtigung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen nicht festgestellt werden.</p> <p>Des Weiteren wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung erstellt und soweit notwendig werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Zur Verbesserung der Gesamtsituation wurde auch der an die ehemalige Offizierssiedlung angrenzende Wiesen und Gehölzbestand im Wesentlichen als durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Baumbestand kann somit erhalten bleiben.</p> <p>Somit ist der Einwand weitgehend berücksichtigt.t.</p>

Nr. 52	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Durch das Verkehrskonzept wäre mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Haydnstraße zu rechnen, die nicht hinnehmbar ist. Die durch das geplante Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im Gebiet selbst gelöst und dürfen nicht</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert,</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>benachbarte Wohngebiete belasten. Durch die Planungen der Stadt Fürth dürfen bestehende, intakte Wohngebiete nicht beeinträchtigt und in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Das geplante Baugebiet muss direkt sowohl über die Breslauer Straße als auch über die Forsthausstraße angeschlossen werden. Es ist absehbar, dass bei der bisherigen Planung ein beträchtlicher Verkehr sowohl zur Anschlussstelle Oberfürberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise entstehenden Nahversorgungszentrum sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt als auch über die Forsthausstraße in Richtung Südstadt / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Daneben würde durch die offenen Grundstücke und Spielplätze in der ehemaligen Offizierssiedlung eine erhebliche Gefahr für unsere Kinder entstehen.</p> <p>Auch ist ein Anschluss der geplanten ringförmigen Erschließung an die Hardenbergstraße sehr fragwürdig. In den Hauptverkehrszeiten ist ein Abbiegen in die Breslauer Straße schon heute mit langen Wartezeiten verbunden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren.</p> <p>Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten wir auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden und werden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin.</p> <p>Bereits jetzt werden die Spielplätze durch außerhalb der Siedlung wohnende Kinder und Jugendliche benutzt, was vor allem bei Jugendlichen gelegentlich zu Konflikten führt. Es wird befürchtet, dass durch die Planung der Stadt Fürth zusätzlich erhebliche Konflikte</p>	<p>dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p> <p>Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung fordern wir die Stadt Fürth dazu auf, sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten, die oben genannten Bedingungen für eine geplante Bebauung im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit werden diesbezügliche nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans oder diesbezügliche Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zuungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen.</p> <p>Begründung: Die Bestrebungen der Stadt Fürth, wesentliche Änderungen an vorhandenen Bebauungsplänen ohne deren förmliche Änderung und ohne Bürgerbeteiligung zu genehmigen, lassen erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob ein möglicher Kompromiss zwischen Stadt und Anwohnern auf Dauer Bestand hätte.</p>	<p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen.</p> <p>Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
--	--	---

Nr. 53	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Durch das Verkehrskonzept wäre mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethoven- und Haydnstraße zu rechnen, die für uns nicht hinnehmbar ist. Die durch das geplante Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im Gebiet selbst gelöst und dür-</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert,</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>fen nicht benachbarte Wohngebiete belasten. Durch die Planungen der Stadt Fürth dürfen nicht bestehende, intakte Wohngebiete beeinträchtigt und in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Ein beträchtlicher Teil des geplanten Baugebiets soll nur an den südlichen Abschnitt des Brünneinswegs angeschlossen werden und damit keine direkte Anbindung an die Haupteinfahrtsstraße (Breslauer Straße) erhalten. Dies betrifft insbesondere die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind. Dabei ist absehbar, dass von dort aus ein beträchtlicher Verkehr zur Anschlussstelle Oberführberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise entstehenden Nahversorgungszentrum sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Bereits zum jetzigen Zeitpunkt gibt es bei Einfahrt von Hardenbergstraße in die Breslauer Straße zu Hauptverkehrszeiten erhebliche Engpässe und Staus. Die Beethoven und die Haydnstraße werden aufgrund der Sperrung der Durchfahrt durch die Hardenbergstraße bereits jetzt erheblich durch stark auftretenden Verkehr belastet.</p> <p>Bei Beibehaltung Ihrer jetzigen Pläne müssen Sie dann die Durchfahrtsperre durch die großzügig ausgebaute Hardenbergstraße aufheben. Diese Ungerechtigkeit kann dann auf keinen Fall mehr bestehen bleiben.</p> <p>Für das Bebauungsplangebiet ist nur eine Planung zu betreiben, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes und des Stadtteils dauerhaft erhält. Dieses Ziel dient auch dazu, langfristig ein besonderes Wohnangebot in der Stadt Fürth vorzuhalten, das es in anderen Stadtteilen nicht oder nicht mehr gibt. Um dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Offizierssiedlung gerecht zu werden und die Bemühungen der Eigentümer nicht zu konterkarieren, muss ihr gesamter Randbereich unbebaut bleiben. Damit ist auch der dortige umfangreiche Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt. Daran anschließend muss eine besonders</p>	<p>dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch ver-</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>angepasste Bebauung vorgesehen werden, die sich an wichtige Planungswerte der ehemaligen Offizierssiedlung anlehnt Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach / Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden unsere Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht.</p> <p>Wir erheben gegen die im Planentwurf enthaltene 4-geschossige Bebauung entlang der Breslauer Straße Einwände. Die Umgebung des geplanten Bebauungsgebiets in Unterfürberg und Dambach / Westvorstadt ist weitaus überwiegend durch maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Sollten die entlang der Breslauer Straße vorgesehenen viergeschossigen Gebäude realisiert werden, so würde damit für alle umgebenden Bereiche, in denen keine Bebauungspläne bestehen, ein baurechtlicher Bezugsfall geschaffen. Somit könnte daraus z.B. ein Bauträger auf einem ehemaligen Einfamilienhausgrundstück im Hinblick auf Geschosshöhe und Bauhöhe einen Rechtsanspruch ableiten. Eine solche Entwicklung würde den Charakter dieses Wohngebiets drastisch verändern, was wir entschieden ablehnen.</p>	<p>mieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehenen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 10) Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrüneten Wall an der Breslauer Straße verzichtet, da durch die zentralen Grünflächen die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet wird als durch einen begrüneten Lärmschutzwall. Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen. Es ist weiterhin festzustellen, dass die geplanten Gebäude flächensparend entlang der Breslauer Straße angeordnet sind. Die ehemalige Offizierssiedlung ist durch eine durchgängige Grünfläche vom Plangebiet getrennt an die sich Reihen- und Doppelhäuser anschließen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p>
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren.</p> <p>Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten wir auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Konflikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p> <p>Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung fordern wir die Stadt Fürth dazu auf, sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten, die oben genannten Bedingungen für eine geplante Bebauung im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit werden diesbezügliche nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans oder diesbezügliche Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zuungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen.</p> <p>Die Bestrebungen der Stadt Fürth, wesentliche Änderungen an vorhandenen Bebauungsplänen ohne deren förmliche Änderung und ohne Bürgerbeteiligung zu genehmigen, lassen erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob ein möglicher Kompromiss zwischen Stadt und Anwohnern auf Dauer Bestand hätte.</p>	<p>Des Weiteren wird durch den Geschosswohnungsbau die Durchmischung des Gebietes mit allen Wohnarten und Wohnungsgrößen gewährleistet. Somit kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen. Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 54	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Sicher möchten sich einige Leute gerne in Dambach ein Zuhause bauen oder kaufen, da dort die Grundstücke bislang nicht einer Handtuchgröße gleichen und auch die bisherige Nachbarschaft dem Stil, der bislang vorherrschte, entsprach. Jede Stadt hat einen Stadtteil, der der westlichen Vorstadt entspricht. So sind auch die Bewohner unserer Siedlung mit der etwas großzügigeren Bebauung angelockt worden. Diese Konzeption wird jetzt städteplanerisch mit o.g. Bebauungsplan über den Haufen geworfen. Der Charakter der ganzen Gegend wird massiv verändert. Die Dichte der Bebauung entspricht nicht dem Stil der Umgebung.</p> <p>Die Anfahrt In die neue Siedlung muss über die Breslauer Straße erfolgen, da sonst der Verkehr in der Hardenbergstraße und vor allem In der Beethovenstraße massiv zunehmen wird, die eigentlich verkehrsberuhigt sind. Vor allem dürfen und sollen In unserer Siedlung keine Zäune die Vorgarten eingrenzen, das heißt aber auch, dass unsere kleinen Kinder nicht vor dem Verkehr geschützt sind, wenn sie aus dem Haue heraustreten und Im Garten spielen. Ringstraße für die neu entstehende Siedlung Schützt unsere Kinder?</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Die Spielplätze In unserer Siedlung werden jetzt schon von vielen Kindern außerhalb der Siedlung genutzt, da öffentliche Plätze, wie einst In der Bismarkstraße, nicht mehr vorhanden sind oder vernachlässigt wurden. Unsere Spielplätze sind Privatgrund und werden mit großem finanziellen Aufwand betrieben. Mit einer stark erhöhten Frequenz ist bei dieser geplanten Bebauung zu rechnen, da für so viele Kinder zu wenig Platz in der Planung ist. Das würde bedeuten, dass wir unsere Plätze für Nichtsiedlungskinder sperren müssen, was eigentlich nicht in unserem Interesse liegt und meinem sozialen Gewissen widerspricht. Es muss mehr Spielflächen und Räume für die zu erwartenden Kinder jeden Alters geben. Auch Jugendliche brauchen Räume.</p> <p>Der Grüngürtel um die Siedlung wird von vielen Tieren als Biotop benutzt, die feuchten Wiesen haben eine große Artenvielfalt, der so der Garaus gemacht wird. Die Tiere brauchen Lebensraum zwischen Wald, Kanal und Besiedlung. Der alte Baumbestand muss erhalten bleiben.</p> <p>Genutzt wird der grüne Gürtel auch von vielen Vierbeinern, die mit ihren Zweibeinern aus den benachbarten Hochhäusern aus der Händelstraße das Grün am Brünneleinsweg aufsuchen. Wenn der Grüngürtel wegfällt werden wir verstärkt Hunde in unseren Grundstücken haben, die ihr „Geschäft“ in unsere Vorgärten machen, denn es gibt keine Zäune.</p> <p>Um dies ein wenig einzudämmen haben wir mit viel Aufwand und Überredenskunst in den letzten Jahren geschafft. Deshalb muss den älteren Hundebesitzern, die oft nicht bis zum Wald gehen können, Alternativen aufgezeigt werden.</p> <p>Der gesamte Westen (Ober- und Unterfürberg, das alte Grundigge- lände, Heilstättensiedlung und das Reichsbodenfeld/Brünneleinsweg) soll ausgebaut werden, da der Bedarf da ist. Die demografische Entwicklung zeigt allerdings ein anderes Bild. Auch entstehen In Fürth für alle diese Menschen keine neuen Arbeitsplätze, die man</p>	<p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Bei den gegenüberstehenden Ausführungen handelt es sich um Allgemeine Fragen zur Stadtplanung und dem damit verbundenen Vorgehen. Ein direkter Bezug zum Bebauungsplan 278 d ist damit nicht verbunden. Somit erfolgt hierzu keine Abwägung sondern ein Hinweis auf allgemein zugängliche Materialien und Daten zu den genannten Themenfeldern.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>auch zum Leben braucht, sonst steigen die Sozialausgaben der Stadt. Vor diesem ganzen Hintergrund stellen sich für mich Fragen, die ich gerne an Sie richten möchte:</p> <p>Besteht eine Bedarfsplanung und was liegt diesem Bebauungswahn zu Grunde?</p> <p>Wie wird die Verkehrsplanung mit diesem stark erhöhten Aufkommen in unseren Stadtteilen fertig?</p> <p>Wie sieht die Versorgung der Kinder mit der Infrastruktur Jedweder Art aus?</p> <p>In welcher Reihenfolge werden die Pläne umgesetzt, vielmehr wird erst alles zugestrichelt, um eventuell denn festzustellen, dass der Bedarf doch nicht In diesem Maß vorhanden ist?</p> <p>Steht der Wunsch nach mehr Menschen, die In Fürth leben sollen oder wollen über den Wünschen einer lebenswerten Stadt der bereits vorhandenen Mitbürgerinnen?</p> <p>Inwieweit werden Naturschutz, Denkmalschutz, Lebensqualität, Klimaschutz nicht nur als leere Worthülsen gebraucht und in Vorhaben und Umsetzungen in unserer Stadt berücksichtigt.t?</p>	
--	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
55	<p>Durch das Verkehrskonzept wäre mit einer erheblichen Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethoven- und Haydnstraße zu rechnen, der für uns nicht hinnehmbar ist. Die durch das geplante Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im Baugebiet selbst gelöst und dürfen nicht benachbarte Wohngebiete belasten. Durch die Planungen der Stadt Fürth dürfen nicht bestehende, intakte Wohngebiete beeinträchtigt und in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Ein beträchtlicher Teil des geplanten Baugebiets soll nur an den südlichen Abschnitt des Brünneleinswegs angeschlossen werden und damit keine direkte Anbindung an die Haupterschließungsstraße, nämlich die Breslauer Straße, erhalten. Dies betrifft insbesondere</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Die ehemals als Lärmschutz vorgesehenen Garagen sind nicht mehr Bestandteil der Planung.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>re auch die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind. Dabei ist absehbar, dass von dort aus ein beträchtlicher Verkehr zur Anschlussstelle Oberfürberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise entstehenden Nahversorgungszentrum sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Anschluss der geplanten ringförmigen Erschließung an die Hardenbergstraße sehr fragwürdig. In den Hauptverkehrszeiten ist ein Linksabbiegen in die Breslauer Straße schon heute mit langen Wartezeiten verbunden, in denen die Einmündung auch für Rechtsabbieger blockiert wird.</p> <p>Wir fordern für das Bebauungsplangebiet nur eine Planung zu betreiben, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes und des Stadtteils dauerhaft erhält. Dieses Ziel dient auch dazu, langfristig ein besonderes Wohnangebot in der Stadt Fürth vorzuhalten, das es in anderen Stadtteilen nicht oder nicht mehr gibt. Um dem denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Offizierssiedlung gerecht zu werden und die Bemühungen der Eigentümer nicht zu konterkarieren, muss ihr gesamter Randbereich unbebaut bleiben. Damit ist auch der dortige umfangreiche Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt. Daran anschließend muss eine besonders angepasste Bebauung vorgesehen werden, die sich an wichtige Planungswerte der ehemaligen Offizierssiedlung anlehnt.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach / Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierssiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden unsere Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht.</p> <p>Als Nachbarn des geplanten Baugebiets erheben wir gegen die im Planentwurf enthaltene 4-geschossige Bebauung entlang der Breslauer Straße Einwände.</p> <p>Die Umgebung des geplanten Bebauungsgebiets in Unterfürberg und Dambach / Westvorstadt ist überwiegend durch maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Sollten die entlang der Breslauer Straße vorgesehenen viergeschossigen Gebäude realisiert werden, so würde damit für alle umgebenden Bereiche, in denen keine Bebauungspläne bestehen, ein baurechtlicher Bezugsfall geschaffen. Somit könnte daraus z.B. ein Bauträger auf einem ehemaligen Einfamilienhausgrundstück im Hinblick auf Geschosshöhe und Bauhöhe einen Rechtsanspruch ableiten. Eine solche Entwicklung würde den Charakter dieses Wohngebiets drastisch verändern, was wir entschieden ablehnen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine ausreichende Anzahl und Flächengröße von Spielplatzanlagen verbindlich festzusetzen und bei einer Bebauung verpflichtend zu realisieren. Die Spielplätze sollten zentral im Bebauungsgebiet angesiedelt werden und nicht am Rande angrenzend zur bestehenden Siedlung.</p>	<p>(Nr. 10) Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrüneten Wall an der Breslauer Straße verzichtet, da durch die zentralen Grünflächen die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet wird als durch einen begrüneten Lärmschutzwall.</p> <p>Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen. Es ist weiterhin festzustellen, dass die geplanten Gebäude flächensparend entlang der Breslauer Straße angeordnet sind. Die ehemalige Offizierssiedlung ist durch eine durchgängige Grünfläche vom Plangebiet getrennt an die sich Reihen- und Doppelhäuser anschließen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Des Weiteren wird durch den Geschosswohnungsbau die Durchmischung des Gebietes mit allen Wohnarten und Wohnungsgrößen gewährleistet. Somit kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Als Eigentümer in der ehemaligen Offizierssiedlung unterhalten wir auf privaten Grünflächen zwei Spielplätze, die mit erheblichem Kostenaufwand erneuert wurden. Durch den gewollt offenen Charakter der Siedlung ist der Zugang dazu frei, nur Hinweistafeln weisen auf die privaten Flächen hin. Es würden durch die Planung der Stadt Fürth erhebliche Konflikte verursacht werden, falls im geplanten Bebauungsplangebiet zu wenige Spielplatzflächen realisiert und die künftigen Bewohner auf die privaten Flächen der ehemaligen Offizierssiedlung ausweichen würden.</p> <p>Wir fordern die Stadt Fürth dazu auf, sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten, die unter 1. bis 4. oben genannten Bedingungen für eine geplante Bebauung im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit werden diesbezügliche nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans oder diesbezügliche Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen.</p> <p>Die Bestrebungen der Stadt Fürth, wesentliche Änderungen an vorhandenen Bebauungsplänen ohne deren förmliche Änderung und ohne Bürgerbeteiligung zu genehmigen, lassen erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob ein möglicher Kompromiss zwischen Stadt und Anwohnern auf Dauer Bestand hätte.</p>	<p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen. Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
--	--

Nr. 56	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Bebauungsplan weist eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung aus. Der Oberbürgermeister hat im Jahr 2007 öffentlich versprochen, dass im Objekt max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Bereits diese Zahl ist im</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Rahmen der Anpassung an unser Wohngebiet „Dambach Housing Area“ viel zu groß. Unsere Wohnsiedlung steht unter Denkmalschutz und würde durch eine derartige Bebauung des Umfelds ihren Charakter und ihren Charme völlig verlieren. Wir als Eigentümer haben großes Interesse daran den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter unserer Siedlung und deren Umgebung zu erhalten. Dem tragen wir durch private Investitionen Rechnung. Ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung, als auch der Stadtteil insgesamt leidet. Somit fordere ich eine Überarbeitung Ihres Konzeptes bzgl. der Verringerung der Wohneinheiten und der Vergrößerung der einzelnen, zu bebauenden Grundstücke. Bitte bedenken Sie auch, dass unsere Wohnsiedlung für die Stadt Fürth immer ein Vorzeigeobjekt ist. Wollen Sie dies durch eine derartig enge Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft wirklich zerstören?</p> <p>Die Spielplätze und die Gemeinschaftsflächen werden von uns Eigentümern bezahlt und gepflegt. Wir werden es nicht verhindern können, dass die Kinder aus dem Bebauungsgebiet unsere Spielplätze nutzen. Das wird zwangsläufig zu Konflikten führen.</p>	<p>frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege an der Planung beteiligt. Gegen die Planung wurde kein Einwand erhoben. Somit wurde der Einwand berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p>
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 57	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Viel zu hohe Verdichtung der Bebauung. Der Charakter des Siedlungsgebietes muss erhalten bleiben, er darf nicht gravierend verändert werden.</p> <p>Der Zerstörung der Natur und der Vertreibung vieler ansässiger Tierarten muss Einhalt geboten werden.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst.</p> <p>Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Das durch die Bebauung erhöhte Verkehrsaufkommen durch unsere Wohnsiedlung muss verhindert werden.</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
--	---	---

Nr. 58	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung. Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte. Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen.</p> <p>Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben, zumal es in unmittelbarer Nachbarschaft zur ensemble-geschützten ehemaligen Offizierswohnsiedlung Dambach Housing Area mit seiner bewusst lockeren Bebauung entstehen wird. Das Erscheinungsbild dieser auch von der Stadt Fürth geschätzten Siedlung wird auf diese Weise auf der Westseite zerstört.</p> <p>Hier sollte unbedingt zusätzlich der Abstand zu unserer Siedlung mittels eines größeren Grünstreifens gewahrt werden, zumal genau dort erhaltenswerter alter Baumbestand bereits existiert. Dies wäre auch im Sinne der zukünftigen Anwohner der neu zu bauenden Anlage. Das Verbot, die Gärten unserer Siedlung nicht durch größere dichte Zäune oder Hecken abzugrenzen, lässt sich unter den von Ihnen geplanten Vorgaben mit Sicherheit nicht mehr umsetzen. Bislang wurde dies immer vehement eingefordert und von uns auch eingehalten.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehenen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Verkehrssituation. Schon jetzt fließt zu bestimmten Zeiten ein viel zu großer Verkehrsstrom durch die Siedlung (z.T. mit weit überhöhter Geschwindigkeit). Es ist zu erwarten, dass die enorme Zunahme an Einwohnern in direkter Nähe dieses Problem deutlich verschärfen wird. Zu bedenken ist hier, dass in unserer Siedlung per Vorgabe des Denkmalschutzes keinerlei Zäune an die Vorgärten gebaut werden dürfen - gerade Kleinkinder also einer zunehmenden Gefahr ausgesetzt sind.</p> <p>Die im Konzept vorgesehenen Spiel- und Grünflächen sind deutlich größer zu dimensionieren. Es ist zu erwarten, dass Kinder und Jugendliche andernfalls auf unsere Spielplätze ausweichen wollen werden. Diese werden durch unsere Eigentümergemeinschaft seit Jahren z.T. mit hohem Finanz- und Arbeitsaufwand instand gehalten. Einen größeren Ansturm „von außen“ sind wir nicht gewillt zu akzeptieren.</p> <p>Als Bewohner der ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth Dambach (EGDHA).noch eine Anmerkung: Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierswohnsiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben großes Interesse daran, den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung zu erhalten, dem haben wir auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen Nun soll gemäß dem o.g. Bebauungsplan das Reichbodenfeld/Brünnleinsweg neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet,</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung. Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen. Der Einwand ist somit berücksichtigt.t.</p> <p>(Nr. 3) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert. Wir wünschen uns für diesen Bereich des Stadtrandbesiedlung: Klasse statt Masse! Schaffen Sie durch die Bebauungsplanung die Voraussetzung für langfristig attraktive Ansiedlungen, die auch in 50 Jahren von den Menschen gerne angenommen werden. Geben Sie in der Planung großzügige Gemeinschaftsflächen vor, die unseren neuen Nachbarn als gemeinsame Erlebnisflächen dienen können und so das soziale Miteinander der neuen Bewohner fördern. Das ist die Grundlage für echte Lebensqualität, wie wir sie in der Dambach Housing Area seit 13 Jahren erleben dürfen. Wenn die Stadt Fürth mit ihrer Planung für so ein Konzept stehen könnte, dann würde sie dem Anspruch „soziale Stadt“ wieder ein kleines bisschen mehr gerecht.</p>	<p>durchgängige Grünfläche und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen wird eine Gefährdung des Gebietscharakters hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--

Nr. 59	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Ich bin 20 Jahre alt und habe meine gesamte Kindheit und Jugend in der Dambach Housing Area gelebt, deshalb kann ich sehr gut beurteilen, wie wichtig Grünflächen und viele Bäume vor allem für Kinder aber auch für alle anderen Anwohner sind. Ich beziehe mich hier vor allem auch auf die Wiesenfläche mit dem alten, unersetzlichen Baumbestand zwischen Brünneleinsweg und Beethovenstraße. Es ist mir unverständlich, wie die Stadt etwas aufgeben kann, was in vielen anderen Stadtteilen mühsam und für viel Geld angelegt wird. Ein solcher Baumbestand wie er hier vorhanden ist darf nicht entfernt werden! Außerdem werden die Bäume eine Grenze zwischen Neubaugebiet und denkmalgeschützter Housing Area bilden, wie sie besser nicht sein könnte. Sogar ein Basketballplatz ist hier vorhanden, der nach einer Sanierung auch von den Familien des Neubaugebietes genutzt werden könnte. Ich möchte noch einmal deutlich machen, dass ich auf Grund meiner eigenen Erfahrung als Kind, genau weiß, dass es nichts besseres für die „Kleinen“ zum Spielen gibt, als Naturflächen wie diese. Das Entfernen des jetzigen</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebau-</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Baumbestandes und eine Bebauung mit der aktuell geplanten Dichte stuft ich als rücksichtslos ein. Rücksichtslos gegenüber den Bewohnern der Housing Area, die sich seit ihrem Einzug an einen strengen Denkmalschutz halten müssen und nun das Gefühl haben, dass dieser von der Stadt schlicht übergangen wird, indem das Gesamtbild durch engste Bebauung auf dem Reichsbodenfeld zerstört wird (auch die Grünflächen und Bäume gehören zu diesem Gesamtbild). Außerdem Rücksichtslos gegenüber der Natur! Was macht es für einen Sinn, bestehende, große und schöne Bäume zu fällen, um dann später nach der Bebauung neue, kleine zu pflanzen? Ich hoffe auf Ihr Verständnis und auf Berücksichtigung bei der weiten Planung im Sinne der Kinder, der Natur und für ein harmonisches Fürth.</p> <p>Nun soll gemäß des o.g. Bebauungsplanes das Reichsbodenfeld/Brünneleinsweg neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert.</p>	<p>ungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--	---

Nr. 60	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der Entwurf hat eine viel zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung, Der letzte öffentliche Entwurf (2007, -150 WE) zeigt bereits eine kaum noch vertretbare Dichte Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion versprochen, dass max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Der Charakter des Siedlungsgebietes und des Stadtteils wird gravierend verändert, er muss erhalten bleiben</p> <p>Durch eine derart dichte. Bebauung befürchte ich auch eine Abwertung der bereits bestehenden Grundstücke bzw. einen Werteverfall eines ganzen Stadtteiles. Der OB brüstet sich aller orten ob der Einzigartigkeit der Offiziers-Siedlung, um dann gleich an den Grundstücksgrenzen diese Besonderheit durch 350 Wohneinheiten zu ersetzen.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Genau aus diesen benannten Gründen habe ich dort Eigentum erworben, weil der Fürther Westen sich dadurch von anderen Stadtteilen deutlich unterscheidet. Nun soll gemäß dem o.g. Bebauungsplan das Reichbodengebiet/Brünnleinsweg neu bebaut werden. Da ich befürchte, dass bei der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes sowohl der Charakter der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt leidet, ist dringend Nachbesserungsbedarf Ihres Konzeptes gefordert</p> <p>Das Verkehrskonzept lässt eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommen in Nachbarstrassen wie z.B. Beethoven-/Haydnstr. erwarten: Eine durchlässige Verkehrs-Erschließung durch das Neubaugebiet muss ermöglicht werden</p> <p>Alter Baumbestand muss erhalten bleiben - wichtiger Lebensraum für Flora und Fauna, durchgängiger Grüngürtel zwischen Housing Area und Neubausiedlung ist wünschenswert.</p>	<p>durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Hauptschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet. Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 9) Im Rahmen der Bearbeitung ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen. Der dort befindliche Grünstreifen und Baumbestand kann somit teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ein Umweltbericht verfasst, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen veranlasst. Des Weiteren sind im Plangebiet weitere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
--	--	--

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
61	Die vorgesehene Bebauung mit ca. 360 Wohnungen ist für das Ge-	Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auf-

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>biet viel zu dicht, es verbleiben viel zu wenige Grünflächen.</p> <p>Die viergeschossige Bebauung an der Breslauer Straße, welche sich auch in die Hardenbergstraße um die Ecke erstreckt, ist für das Gebiet viel zu massiv, und beschattet unser Anwesen.</p>	<p>trag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Der Einwand ist somit teilweise berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 10) Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung an der Breslauer Str. handelt es sich um eine Lärmschutzbebauung, die auf Grund ihre Grundrisse dazu geeignet ist einerseits im Gebäude selbst gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und andererseits den Lärmschutz für das Plangebiet zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentral im Plangebiet und im Bereich der ehem. Offizierssiedlung großzügig festgesetzten Grünflächen wurde auf einen begrüneten Wall an der Breslauer Straße verzichtet, da durch die zentralen Grünflächen die Freiraumqualität des Baugebietes wesentlich besser gewährleistet wird als durch einen begrüneten Lärmschutzwall.</p> <p>Des Weiteren spielt bei der gewählten Planung auch der sparsame Umgang mit</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Die vorgesehene Erschließung sollte direkt von der Breslauer Straße erfolgen, und nicht über die derzeit verkehrsberuhigte Anwohnerstraße Hardenbergstraße. Bei der Kaufentscheidung für die Wohnung in der Hardenbergstraße 44 war für mich entscheidungserheblich, dass es sich bei dem Gebiet um lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern sowie mit Villen mit großen Gartengrundstücken handelte. Dieser Charme geht durch den neuen Bebauungsplan, so wie er jetzt ist, vollständig verloren, so dass meine Immobilie im Wert gemindert würde.</p>	<p>Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Für einen Wall, mit einer notwendigen Höhe von ca. 7 m würde eine Grundfläche von ca. 7000 m² benötigt werden; diese Fläche würden dem Baugebiet als Baufläche entzogen. Es ist weiterhin festzustellen, dass die geplanten Gebäude flächensparend entlang der Breslauer Straße angeordnet sind. Die ehemalige Offizierssiedlung ist durch eine durchgängige Grünfläche vom Plangebiet getrennt an die sich Reihen- und Doppelhäuser anschließen. Durch diese kleinteilige Planung und die Grünfläche auf der die Bäume im Wesentlichen erhalten werden können, wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Des Weiteren wird durch den Geschosswohnungsbau die Durchmischung des Gebietes mit allen Wohnarten und Wohnungsgrößen gewährleistet. Somit kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupteerschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet. Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch ver-</p>
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>mieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>
--	--	--

Nr. 62	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Der OB hat 2007 in der öffentlichen Diskussion eindeutig versprochen, dass hier nur max. 180 Wohneinheiten entstehen sollen. Es kann überhaupt keine vernünftige Frage sein, dass der Entwurf eine viel zu hohe Wohnbebauungsverdichtung aufweist. Der letzte öffentliche Entwurf von 2007 umfasste ca. 150 Wohneinheiten und hatte damit schon eine vertretbare Dichte deutlich überschritten. Der Charakter der von uns bewohnten ehemaligen Offizierssiedlung in Fürth-Dambach würde bei Durchführung des aktuellen Bebauungsplanentwurfs in massivster Weise zum Negativen verändert. Die ehemalige Offizierssiedlung unterliegt bekanntlich der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur. Die Stadt Fürth hat auch bisher alles getan, um den Charakter der Siedlung und ihrer Umgebung zu erhalten. Mit der Umsetzung des aktuell vorgelegten Bebauungsplanes würde sowohl der <i>Charakter</i> der Siedlung als auch der Stadtteil insgesamt stark in Mitleidenschaft gezogen. In der Vergangenheit hatte die Stadtspitze immer wieder erklärt, den Fürth er Westen als bevorzugtes und attraktivstes Wohngebiet zu erhalten und hier folglich nur eine lockere Bebauung zuzulassen. Mehrfamilienhäuser oder gar ein Einkaufszentrum sollten laut Zusagen der Stadtspitze nicht zur Diskussion stehen. Nicht zuletzt hatten</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden. Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert. Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen. Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.t.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>die nunmehrigen Planungen der Stadtspitze verheerende.</p> <p>Auswirkungen auf die dortige Verkehrssituation, da von mindestens 700 Autos mehr auszugehen ist, was zu einer entsprechend massiven Mehrbelastung an Lärm, Abgasen und Staus führen würde.</p>	<p>Der Geltungsbereich ist über die leistungsfähige Südwesttangente bzw. die Breslauer Straße an das Örtliche und Überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, mit Gehwegen, Längsparkplätzen und einer separaten Fahrbahn. Davon gehen Verkehrsberuhigte Straßenflächen zur weiteren inneren Erschließung des Wohnquartiers aus. Durch die dargestellte Erschließung kann das Plangebiet somit ohne größere negative Auswirkungen erschlossen werden. Ein eigenständiges Verkehrskonzept ist somit nicht notwendig. Somit kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.</p>
--	---	---

Nr. 63	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Wir wehren uns gegen die verdichtete Bebauung (keine 350 Einheiten!) und verlangen eine Berücksichtigung der aufgelockerten Bebauung → vergleichbar des Umfeldes.</p>	<p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehen Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr. 64	BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Ich befürchte eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs in der Beethoven- und Haydnstraße. Die durch das geplante Baugebiet hervorgerufenen Verkehrsprobleme müssen im Gebiet selbst gelöst und dürfen nicht benachbarte Wohngebiete belasten. Durch die Planungen der Stadt Fürth dürfen nicht bestehende, intakte Wohngebiete beeinträchtigt und in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>Begründung: Ein beträchtlicher Teil des geplanten Baugebiets soll nur an den südlichen Abschnitt des Brünneleinswegs angeschlossen werden und damit keine direkte Anbindung an die Haupterschließungsstraße, nämlich die Breslauer Straße, erhalten. Dies betrifft insbesondere auch die zahlreichen Stellplätze, die in Garagen entlang der Südwesttangente vorgesehen sind. Dabei ist absehbar, dass von dort aus ein beträchtlicher Verkehr zur Anschlussstelle Oberfürberg der Südwesttangente bzw. zu dem dort möglicherweise entstehenden Nahversorgungszentrum sowie in Richtung Hardhöhe / Innenstadt entstehen würde. Dieser Verkehr würde sich dann durch die engen Straßen der ehemaligen Offizierssiedlung zwängen und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Anschluss der geplanten ringförmigen Erschließung an die Hardenbergstraße sehr fragwürdig. In den Hauptverkehrszeiten ist ein Linksabbiegen in die Breslauer Straße schon heute mit langen Wartezeiten verbunden, in denen die Einmündung auch für Rechtsabbieger blockiert wird.</p> <p>- Gegen das im Planentwurf enthaltene Baukonzept habe ich Einwände. Ich fordere die Stadt Fürth dazu auf, für das Baugebiet nur eine Planung zu betreiben, die den Charakter dieses Siedlungsgebietes und des Stadtteils dauerhaft erhält. Die geplante Wohnungsdichte zerstört diesen Charakter. Es ist mir bewusst, dass eine derart großzügige Bebauung wie in der ehemali-</p>	<p>(Nr. 5) Im nun vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan erfolgt die Haupterschließung über eine von der Breslauer Str. zur Forsthausstraße durchgängige Straße. Die Verteilung des Verkehrs im Plangebiet selbst erfolgt dann über verkehrsberuhigte Straßen. Beide Straßenarten werden so dimensioniert, dass eine problemlose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich sein wird. Auf die Anbindung an die Hardenbergstraße wurde verzichtet.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrsführung werden keine zusätzlichen Belastungen der ehem. Offizierssiedlung erwartet.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 2) Unter Berücksichtigung des hohen Drucks am Wohnungsmarkt und dem Auftrag aus dem Baugesetzbuch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplanentwurf, wie auch die Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ca. 250-300 Wohneinheiten. Eine absolute Festsetzung von Wohneinheiten kann in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p>

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>gen Offizierssiedlung in der heutigen Zeit schwer zu finanzieren sein dürfte. Dennoch sollten bei der Planung eines neuen Wohngebietes nicht nur finanzielle, sondern auch soziale und humane Aspekte berücksichtigt werden. Meine Kinder und ich konnten in den letzten 13 Jahren den Luxus genießen, ein unverbautes Stück Natur direkt vor uns zu haben, kein Spielplatz der Welt kann für Kinder ein solches Abenteuergebiet ersetzen wie es das Areal zwischen Brünneleinsweg und den Grundstücken der Anwohner der Beethovenstraße bietet.</p> <p>In dem Bebauungsplan sind fast keine Grünflächen vorgesehen. Auch die künftigen Bewohner des neuen Gebietes (vor allem die Kinder) würden sich sicher über einen Grünstreifen zwischen Brünneleinsweg und Beethovenstraße freuen. Deshalb fordere ich, den umfangreichen Baumbestand verbindlich zu erhalten, der diesen Bereich maßgeblich prägt. Daran anschließend muss eine besonders angepasste Bebauung vorgesehen werden, die sich an wichtige Planungswerte der ehemaligen Offizierssiedlung anlehnt.</p> <p>Begründung: Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den Bereich Dambach / Westvorstadt sowie an die ehemalige Offizierssiedlung an. Unsere Häuser und Grundstücke unterliegen der Satzung zum Schutz der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Offizierssiedlung in Dambach vom 17. November 1995. Wir haben den von der Stadt Fürth festgelegten und bisher stets restriktiv ausgelegten Charakter der Siedlung und der Umgebung erhalten und diesem Ziel auch durch eigene Investitionen stets Rechnung getragen. Durch eine nicht angepasste Bebauung am Rand der Siedlung würden unsere Bemühungen, die Siedlung intakt und im Sinne des</p>	<p>Hierbei wurde eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Gartenhofhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern vorgesehen. Somit kommt es zu einem Angebot für alle Bevölkerungsschichten; eine einseitige Entwicklung des Baugebietes wird hierdurch vermieden.</p> <p>Des Weiteren ist nun angrenzend an die ehemalige Offizierssiedlung eine durchgängige Grünfläche vorgesehen und daran anschließend Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch diese kleinteilige Planung und die weitgehende Erhaltung der Grünfläche wird auf die städtebauliche Situation im Bereich der Offizierssiedlung und Dambach reagiert.</p> <p>Die o. g. Rahmenbedingungen und Maßnahmen rechtfertigen die im Bebauungsplan vorgesehene Dichte der Bebauung. Eine Gefährdung des Gebietscharakters wird hierdurch nicht gesehen.</p> <p>Somit ist der Einwand im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>(Nr. 4) Die in der Planung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits dargestellten Grünflächen wurden noch um den Grünstreifen an der ehem. Offizierssiedlung ergänzt. Im Bebauungsplan sind ein Kleinkindespielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Somit trägt die Planung dem Wunsch nach ausreichenden Grünflächen und Spielplätzen Rechnung.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens noch entsprechende private Kinderspielplätze nachzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist somit berücksichtigt.</p>
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 278d „Dambach West“

FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>Denkmalschutzes zu erhalten, zunichte gemacht.</p> <p>- Als Eigentümerin in der ehemaligen Offizierssiedlung fordere Ich die Stadt Fürth dazu auf, sich In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Eigentümern der ehemaligen Offizierssiedlung zu verpflichten, die Bedingungen für eine geplante Bebauung Im festgelegten Umgriff dieses Bebauungsplans dauerhaft zu verfolgen. Damit werden diesbezügliche nachträgliche Änderungen des Bebauungsplans oder diesbezügliche Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zuungunsten der Eigentümer der ehemaligen Offizierssiedlung auf Dauer ausgeschlossen.</p> <p>Begründung: Die Bestrebungen der Stadt Fürth, wesentliche Änderungen an vorhandenen Bebauungsplänen ohne deren förmliche Änderung und ohne Bürgerbeteiligung zu genehmigen, lassen erhebliche Zweifel daran aufkommen, ob ein möglicher Kompromiss zwischen Stadt und Anwohnern auf Dauer Bestand hätte.</p>	<p>(Nr. 12) Die Bauleitplanung ist über einen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden Bebauungsplan zu regeln und nicht über Vertragslösungen mit Grundstückseigentümern außerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren wird keine rechtliche Möglichkeit gesehen den § 31 des BauGB Ausnahmen und Befreiungen durch vertragliche Vereinbarungen mit Dritten für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen.</p> <p>Sofern durch die Stadt Fürth Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen gewährt werden geschieht die immer unter Berücksichtigung der im § 31 BauGB genannten Rahmenbedingungen.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p>
---	---