

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
<u>Einwand 01:</u> „Wir haben uns im Stadtplanungsamt zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert und äußern uns dazu wie folgt: <u>1. Höhe der geplanten Bauwerke und Lage der Bebauung</u> Der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 363c des Stadtplanungsamtes weist entlang des Ruhsteinweges eine Bebauung mit einer engen Reihe mit jeweils bis zu 5-stöckigen Gebäudekomplexen auf. Die Häuserreihe grenzt dabei in unmittelbarer Nähe zum Ruhsteinweg an ein existierendes Wohnviertel mit überwiegender Bebauung durch Einfamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser) an. Die Höhe der existierenden Bebauung ist hier überwiegend 1 bis 2-stöckig. Die heute existierende Bebauung des Industriegebietes ist an der direkten Grenze des Ruhsteinweges ebenfalls überwiegend durch 2-stöckige Bürogebäude und die Rückseite von Lagerhallen gekennzeichnet, die ebenfalls 2-stöckig bis maximal 3-stöckig ausfallen und überwiegend nicht direkt am Ruhsteinweg, sondern zurückversetzt im Grundstück stehen. Der abrupte Anstieg der Bebauungshöhe auf 5 Stockwerke wirkt für die gegenüberliegenden 1 bis 2-stöckigen Einfamilienhäuser sehr bedrückend und nimmt diesen Licht und Sicht. Dies ist umso bedeutender als die neuen Gebäude im Süden (Lichteinfall) der bestehenden Bebauung entstehen. Die Begrenzung des Lichteinfalls stellt für die bestehenden Grundstücke überdies eine deutliche Wertminderung dar. Die Bebauungshöhe ist in diesem Bereich daher dringend hinsichtlich eines harmonischen Übergangs zu überdenken, mit zunächst niedrigeren Geschoßhöhen im Bereich des Ruhsteinweges und dann höheren Geschoßhöhen Richtung Würzburger Straße. Der in den Fürther Nachrichten vom 22.07.2015 vorgestellte Plan der Stadt hat diesem Gedanken in idealer Weise entsprochen. Hier sind im Bereich des Ruhsteinweges Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant, an die sich dann Geschoßbauten Richtung Würzburger Straße anschließen. Diesem Gedanken an einen harmonischen Übergang zwischen bestehenden und neuen Wohngebiet sollte bei der	<u>Zu 1.</u> Im Vorfeld wurde das Bebauungskonzept auch hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung bzgl. einer Verschattung und der Abstandsflächen nordöstlich angrenzender, bereits bebauter Bereiche nordöstlich des Ruhsteinweges untersucht. Hierzu wurde auf der Grundlage der DIN 5034 - „Tageslicht in Innenräumen“ eine Studie über die Verschattung der nördlich an den Ruhsteinweg angrenzenden Grundstücke und Gebäude vorgenommen. Um eine repräsentative Aussage über die Besonnung im Jahresverlauf geben zu können, wurden drei für das Jahr signifikante Betrachtungszeitpunkte ausgewählt: - Der 21. Juni ist der Tag mit dem höchsten Sonnenstand und auch der Tag mit der längsten Sonnenscheindauer von über 16 Stunden in Mitteleuropa. Er steht damit repräsentativ für den geringsten Schattenwurf. - Der Zeitpunkt der Tag und Nachtgleiche, der sowohl am 21. März wie auch am 21. September auftritt, steht für den mittleren jährlichen Schattenverlauf. - Für den repräsentativen Zeitpunkt der minimalen Sonneneinstrahlung wird aufgrund der Vorgabe durch die DIN 5034 nicht der Tag der Wintersonnenwende, der 21. Dezember, sondern ein mittlerer Wintertag definiert, der 17. Januar. Hierbei wurde insbesondere den Schattenwurf innerhalb des geplanten Wohngebietes und die Auswirkungen dessen auf die Nachbargrundstücke nördlich des Ruhsteinweges zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten aufgezeigt. Die Studie legt dar, dass es innerhalb des geplanten Wohngebietes generell

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

Bebauung Rechnung getragen werden.

Unsere Forderung:

Umsetzung niedrigerer Geschoßhöhen (bis 2- stöckig) im Bereich des Ruhsteinweges für einen harmonischen Übergang zwischen bestehendem und neuem Wohnviertel der Licht insbesondere für die bestehenden niedrigen Gebäude zulässt.

nur tageszeitlich bedingt zu Verschattungen kommt. Eine etwaige Beeinträchtigung der Belichtung einzelner Wohngebäude infolge der Verschattung (bzw. infolge der Verkürzung der Abstandsflächen) wird nicht gesehen, da sich diese aufgrund des Sonnenverlaufs innerhalb weniger Stunden wieder ändert bzw. verbessert.

Ebenso geht aus der Studie hervor, dass es lediglich jahreszeitlich bedingt (im Winterhalbjahr) zu punktuellen Verschattungen von bestehenden Wohngebäuden nördlich des Ruhsteinweges kommen kann. Hiervon ist insbesondere das Grundstück Fl. Nr. 538/9 Gemarkung Unterfarnnbach betroffen, da sich hier das bestehende Wohngebäude in einem relativ geringen Abstand (von ca. 25 m) zur geplanten Neubebauung befindet.

Die Studie wurde vom Bau- und Werkausschuss in der Sitzung am 10.05.2017 zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Planung keine signifikanten negativen (Verschattung-) Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete hat.

Bezüglich der Abstandsflächen ist folgendes anzumerken:

Gegenüber den Straßenverkehrsflächen wird die Tiefe der nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsfläche bis auf dasjenige Maß eingeschränkt, das sich aus dem Abstand zwischen der jeweiligen Baugrenze und den Achsen der Straßenverkehrsflächen ergibt.

Grundsätzlich gilt auch, dass die bauplanungsrechtlichen Anforderungen neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen stehen, dass also ein Bauvorhaben sowohl das Bauplanungsrecht als auch das Bauordnungsrecht einzuhalten hat. Allerdings wird durch die BayBO grundsätzlich dem Bauplanungsrecht Vorrang eingeräumt (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

So finden bei den im Bebauungsplan zugelassenen oder vorgeschriebenen Außenwänden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten, die Sätze 1 und 2 keine Anwendung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Notwendig ist hierfür jedoch (wie im Bebauungsplan enthalten), dass konkrete auf die Abstandsflächen bezogene Festsetzungen vorgenommen werden. Die Festsetzungen, die die „bauplanungsrechtlichen“ Abstands-

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

flächen steuern, müssen entweder eigene Abstandsflächen festlegen oder aber Außenwände beschreiben, indem - regelmäßig durch Festsetzung einer Baugrenze (oder Baulinie) - die Lage der Außenwand und - etwa durch die Festsetzung der Wandhöhe oder der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - die Höhenentwicklung der Außenwand vorgeschrieben werden.

Sofern in diesem Fall die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satze 1 und 2 kollidieren, geht die Festsetzung des Bebauungsplans vor.

Entscheidend ist, dass die Satzung die entsprechende Außenwand nicht etwa zwingend festsetzen muss, sondern es genügt, dass Höchstgrenzen festgelegt sind. Diese darf der Bauherr dann ausnutzen, ohne an das Abstandsflächenrecht gebunden zu sein.

Für die Bemessung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenzen für die Höhe der Außenwände über dem künftigen Geländeneiveau) ist folgende Tabelle zu Grunde zu legen:

Anzahl der Vollgeschosse	Zuzüglich Sockel bzw. Attika/Traufe	Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 2,88 m folgende Außenwandhöhe	Im Gewerbegebiet (GE) ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,50 m folgende Außenwandhöhe
I	0,75 m	3,63 m	4,25 m
II	0,75 m	6,51 m	7,75 m
III	0,75 m	9,39 m	11,25 m
IV	0,75 m	12,27 m	14,75 m
V	0,75 m	15,15 m	18,25 m
VI	0,75 m	18,03 m	21,75 m
VII	0,75 m	20,91 m	25,25 m
VIII	0,75 m	23,79 m	---

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen explizit so fest, dass die städtebaulich gewünschte, in Höhe und Lage gestaffelte Situierung der Wohngebäude, ermöglicht werden kann.

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

	Die zulässigen Gebäude überschreiten die erforderlichen Abstandsflächen nicht allseitig, sondern üblicherweise untereinander nur dort, wo sie sich mit Teilen der jeweiligen Gebäudeseiten einander annähern. In diesem Zusammenhang ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die in diesem Zusammenhang relevante Neubebauung in nordöstliche Richtung (d.h. in Richtung Ruhsteinweg) auch die vollen Abstandsflächen (1 H) einhält. Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes ermittelt werden konnten, ist die Forderung nach einer Reduzierung der Gebäudehöhen zurückzuweisen.
<u>2. Bebauungsdichte des Grundstücks und Anteil sozialer Wohnungsbau</u> Laut den Berichten in der lokalen Presse sowie der Stadtzeitung sollen auf dem Gelände 180 - 200 teils geförderte Wohneinheiten entstehen. Auch wenn es sich bei dem ehemaligen Norma-Standort um ein größeres Gelände handelt, so kann man den Bau von 200 Wohneinheiten auf dem hinter dem neuen UVEX-Standort verbleibenden Gelände schon als stark verdichtet bezeichnen. Die im ersten Plan (Fürther Nachrichten vom 22.07.15) aufgezeigte Zahl von 120 Wohneinheiten hat die Anforderung an eine akzeptable Bebauungsdichte weitaus besser gewährleistet als der überarbeitete neue Plan. Dass auf dem Gelände auch sozialer Wohnungsbau eine Rolle spielt ist vor dem Hintergrund der Wohnungssituation in der Stadt Fürth zu begrüßen. Der Anteil der entstehenden Sozialwohnungen an den gesamten Wohneinheiten auf dem Gelände sollte dabei aber auf ein sinnvolles Maß begrenzt sein, damit eine hinreichende Integration mit den übrigen Wohnumfeld gewährleistet ist. Hinweise dazu geben u.E. zum einen das Baugesetzbuch zum anderen die Erfahrungen aus der näheren Umgebung (z.B. gibt die Stadt Nürnberg an, bei Sozialimmobilien nicht mehr als 15 Wohneinheiten an einem Ort zu realisieren und diese ins Wohnumfeld zu integrieren - Quelle: Fürther Nachrichten vom 11.10.2016, Seite 9).	<u>Zu 2.</u> Das städtebauliche Konzept des Evangelischen Siedlungswerkes sieht auf den Flächen des ehemaligen Lebensmittelfilialbetriebes die Errichtung von insgesamt ca. 189 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Die Wohngebäude sind als Punkthäuser und Zeilenbauten vorgesehen. Auf der Nord- und Nord-Ostseite des Quartiers sind insgesamt sieben IV- bis V-geschossige Punkthäuser mit jeweils 11 Wohnungen pro Gebäude geplant. In der Mitte des Plangebietes soll ein einzelnes Solitärgebäude bis zu VIII Stockwerke hoch werden und 20 Wohnungen aufnehmen. Zwei weitere, jeweils bis zu IV-geschossige Wohnhauszeilen mit insgesamt 40 Wohnungen sind auf der Westseite der zentralen Platzfläche und auf der Südseite der nördlichen Planstraße vorgesehen. Im Süden des Quartiers ist eine zeilenartige Bebauung vorgesehen, die sich in West-Ost-Richtung entlang der Südseite der inneren Erschließungsstraße erstreckt. Die bis zu V-geschossige Wohnzeile soll Platz für 40 Wohnungen schaffen. Im Erdgeschoss des westlichsten Baukörpers ist eine Kindertagesstätte vorgesehen; die Obergeschosse sollen wiederum zu Wohnzwecken (12 Wohneinheiten) genutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht lediglich im südlichen Bereich des geplanten Wohnquartiers (in zwei Gebäuderiegeln) eine Festsetzung vor,

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

Unsere Forderung:

Begrenzung der Wohneinheiten auf 120, Anteil sozialer Wohnungsbau auf sinnvolles Maß festlegen.

wonach in den entsprechend gekennzeichneten Baufeldern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ganz oder teilweise mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Bei einer Gesamtanzahl von ca. 189 geplanten Wohneinheiten und einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau von ca. 52 Wohneinheiten, was einem Anteil von ca. 28 % entspricht, ist von einem sozial verträglichen Mischungsverhältnis auszugehen.

In diesem Zusammenhang ist auch noch die künftige Lage des sozialen Wohnungsbauprojektes mit zu berücksichtigen, die so gewählt ist, dass etwaige Beeinträchtigungen für angrenzend bestehende Wohngebiete nahezu ausgeschlossen werden können.

Der Forderung nach einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 120 wird hiermit zwar zur Kenntnis genommen, aufgrund des dringenden Bedarfs nach Wohnraum jedoch zurückgewiesen. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau wird hingegen auf sozial verträgliches Maß festlegt.

3. Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Lage zur stark befahrenen Würzburger Straße stellt der Schallschutz ein wichtiges Element der neuen Bebauung dar. Dies soll laut Plan für die zukünftigen Anwohner zunächst durch eine Lärmschutzwand und dann durch die neuen Bürogebäude der Firma UVEX erreicht werden. Lärmschutz ist sicherlich auch für die bestehenden Bewohner des Viertels entlang des Ruhsteinweges wichtig. Dies gilt bereits ab Beginn der Abriss- und nachfolgenden Bauarbeiten. Bereits zu diesem Zeitpunkt ist für einen ausreichenden Lärmschutz zur Würzburger Straße zu sorgen. Wichtig ist dabei auch, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrt vom Ruhsteinweg auf die Würzburger Straße keine

Zu 3.

Für das Bebauungsplangebiet wurde vom Ing. Büro Messinger + Schwarz, Bauphysik- Ingenieur- Gesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachterliche Bericht Nr. 2116A in der Fassung vom 27.07.2017 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

In dem Bericht werden die Auswirkungen des Verkehrslärms (Würzburger Straße, Hansastrasse), des bestehenden Gewerbelärms (Gewerbeansiedlungen südlich der Würzburger Straße und im Bereich der Hansastrasse) sowie des künftigen Gewerbelärms (geplante Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Würzburger Straße) umfassend untersucht.

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

Lärmschneise entsteht. Heute ist dies durch ein Bürogebäude am Ruhsteinweg gewährleistet. Diesen Lärmschutz sollte es auch während und nach Fertigstellung des neuen Viertels geben. Unsere Forderung: Lärmschutz bereits ab Beginn der Abriss- und Bauarbeiten umsetzen und auch eine Lärmschneise im Bereich der Ein- und Ausfahrt Ruhsteinweg zur Würzburger Straße durch entsprechende Maßnahmen verhindern.	Unbestreitbar in diesem Zusammenhang ist, dass sich die geplante Bebauung aufgrund ihrer zeilenartigen, geschlossenen und mehrgeschossigen Bauweise entlang der Würzburger Straße signifikant lärm mindernd auf die bestehende Wohnbebauung auswirken wird, zumal die ursprünglich vorhandene gewerbliche Bebauung durch eine offene, uneinheitlich höhendifferenzierte und lückenhafte Bauweise gekennzeichnet war. Das Gutachten kommt letztendlich zu dem Ergebnis, dass spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme von Nutzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Erstbezug von Wohneinheiten) im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes eine in Ost-West-Richtung verlaufende (temporäre) Lärmschutzeinrichtung (Wärmschutzwand oder Lärmschutzwall) in einer Höhe von mindestens 5,0 m errichtet sein muss. Mit Baufortschritt im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes kann die Lärmschutzeinrichtung - entsprechend der jeweiligen Bauabschnitte - sukzessiv zurückgebaut werden, da dann das Gebäude die gewünschte Schallabschirmung übernimmt. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Wie jedoch bereits geschildert, dürfte sich in Zukunft die immissionsschutzrechtliche Situation - insbesondere für nördlich angrenzende bestehende Wohngebiete - nachhaltig verbessern. Die Anregungen zum Schallschutz werden hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.
<u>4. Bewahrung vorhandener Grünflächen und des vorhandenen Baumbestandes</u> Der Ruhsteinweg ist heute an beiden Seiten durch üppiges Grün (Büsche und	Zu 4. Im Rahmen der Abwägung wurde darauf wert gelegt, nach Möglichkeit randlich gelegene Bäume und Bäume im Straßenbereich, die einen wesentlichen

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

Bäume) gekennzeichnet. Zum Teil stehen die Bäume direkt an/auf der Grundstücksgrenze des neu zu bebauenden Areals. Das Grün bietet den Bewohnern einen Ort der Ruhe und Erholung, bildet die Grundlage für ausreichende Sauerstoff-Produktion und bietet der Tierwelt einen entsprechenden Rückzugs- und Lebensraum. Dies sollte auch in Zukunft so gewährleistet sein. Die Bau- maßnahmen sollten daher einen vollständigen Erhalt des Baumbestandes entlang des Ruhsteinweges, auch auf dem neu zu bebauenden Grundstück entlang des heutigen Zaunes vorsehen.

Unsere Forderung:

Erhalt des Baumbestandes entlang des Ruhsteinweges auch entlang des Zauns (Grundstücksgrenze) auf dem neu zu bebauenden Grundstück.

5.

Ergänzend zu den genannten Forderungen gehen wir davon aus, dass die Stadt gemäß dem starken Zuwachs neuer Bewohner in diesem Viertel in Ihren Planungen eine entsprechende Anpassung der notwendigen Infrastruktur (Kanal, Nahverkehr etc.) und Möglichkeiten für eine entsprechende Nahversorgung (Laden, Cafe, Arztpraxis etc.) vorsieht.

Beitrag zur gestalterischen Abgrenzung des Gebietes zur Nachbarschaft bzw. zur Begrünung des Straßenbildes leisten, zu erhalten.

Der Erhalt weiterer Bäume steht den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standort-sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs. Mit der Nutzbarmachung der gewerblichen Brachflächen entsteht u.a. wertvoller Wohnraum. Dem würden die vorgebrachten Argumente zum Erhalt des Baumbestands entgegenstehen.

Unabhängig davon sieht der Bebauungsplan aber auch neu zu pflanzende Bäume vor (1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche) und bei der Errichtung von privaten Stellplätzen ist gem. der Stellplatzsatzung für 10 Stellplätze ein weite-rer Baum zu pflanzen.

Der Vorhabensträger (WA-Gebiet) hat außerdem signalisiert, zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen (gem. Baumschutzverordnung) am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets durchzuführen.

Der Anregung, mehr Bestandsbäume als bisher vorgesehen zu erhalten, wird aus o. g. Gründen nicht gefolgt.

Zu 5.

Im geplanten Wohngebiet selbst entstehen ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie Betreuungsangebote für Kinder im Rahmen der Einrichtung einer Kindertagesstätte.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann als gut bezeichnet werden. So befindet sich (derzeit) in der Hansastrasse eine Bushaltestelle der Stadtbuslinien 125, 126 sowie 171. (Diese Haltestelle soll jedoch im Zuge des geplanten Kreuzungsumbaus Würzburger Straße/Soldner Straße/Hansastrasse um wenige Meter in die Würzburger Straße verlegt werden.)

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

	Anbindungen an die S- und U-Bahn Stationen erfolgen werktags in der Regel halbstündlich. Darüber hinaus befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 bis 600 m in südliche Richtung die U-Bahn-Station „Hardhöhe“ bzw. in einer Entfernung von ca. 800 bis 900 m in östliche Richtung die U-Bahn-Station „Klinikum“. Des Weiteren ist in einer Entfernung von ca. 600 bis 700 m in östliche Richtung die S-Bahn-Haltestelle „Fürth-Unterfarnbach“ erreichbar. Dennoch wurde der Wunsch nach einer besseren, kürzeren Taktung der an-dienenden Buslinien an die Verkehrsplanung weitergeleitet. Die Kanalinfrastrukturen werden im Zuge der geplanten Umgestaltung der Kreuzung Würzburger Straße/ Hansastrasse geprüft und ggf. ertüchtigt. Nachweise zur qualitativen und quantitativen Regenwasserableitung wurden erbracht und werden in das Verfahren eingestellt. Das Plangebiet liegt im Schulsprengel der Grundschule Soldnerstraße. Die nächstgelegenen Schulangebote (Grundschule und Mittelschule) und Kindergartenangebote befinden sich rund 600 m südlich des Plangebietes. Auch Angebote zur Grundversorgung der Bevölkerung bestehen im Nahbereich („Nahversorgungszentrum Hardhöhe“) zu beiden Seiten der Würzburger Straße. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde darüber hinaus auf Basis einer Abschätzung des Bevölkerungszuwachses abgefragt, in welchen Einrichtungen der Bevölkerungszuwachs aufgenommen werden kann bzw. welche konkreten baulichen Maßnahmen hierzu kurzfristig erforderlich werden oder bereits geplant sind. Im Ergebnis wurden Bedarfe lediglich für eine KITA (s.o.) mitgeteilt. Den Hinweisen und Anregungen wurde bereits wie beschrieben ge-
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

	folgt.
--	--------

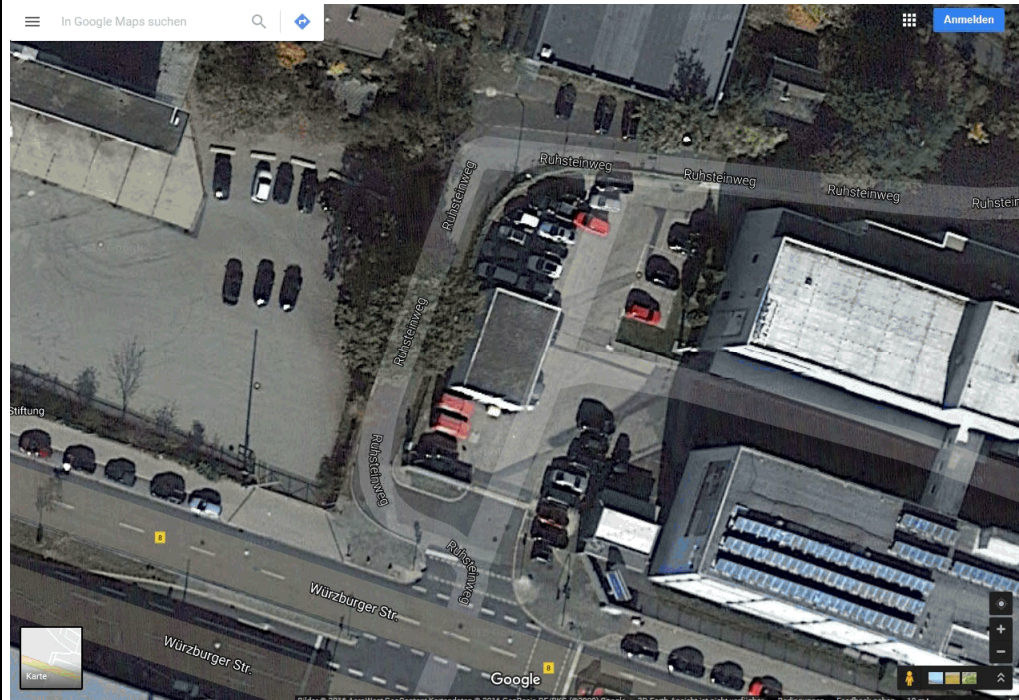
BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Einwand 02: Uns geht es dabei primär um die Zu- und Abfahrten auf bzw. von dem neuen Uvex-Gelände. Sie haben uns gesagt, dass eine Ausfahrt der nach Hause fahrenden Uvex-Mitarbeiter auf den Ruhsteinweg geplant ist. Grundsätzlich ist schön, dass nur die ausfahrenden Fahrzeuge in den Ruhsteinweg einbiegen. Nachdem wir die Situation vor Ort gut kennen (wir wohnen im Ruhsteinweg 52) können wir aber insgesamt davor nur dringend warnen aus folgenden Gründen: 1.) Aus der bisherigen Ausfahrt des bestehenden Uvex-Areals samt Fitness-Studio gegenüber der Supol-Tankstelle wird schon heute bei Feierabend zügig gefahren, die Kollegen wännen sich auf einer Straße. Der kleine Ruhsteinweg wird nicht richtig wahrgenommen. Es ist u.E. eine Frage der Zeit, wann zwei Uvex-MA an der Einmündung zur Würzburger Straße kollidieren. 2.) Der Ruhsteinweg verläuft in Richtung der Würzburger Straße im 90-Gradwinkel. Wer zur Südwest-Tangente abbiegen will, muss einen zweiten Haken nach rechts schlagen. Diese zwei Kurven hintereinander verengen den Raum extrem, unten schön am Schriftzug "Ruhsteinweg" erkennbar. Praktisch ist er dann nur noch in einer Richtung befahrbar, unsere Einfahrt zum Ruhsteinweg 52 wäre nicht mehr möglich. Sorgen machen wir uns auch, weil das ja die Feuerwehruzufahrt zu uns ist. 3.) Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass der Ast des Ruhsteinweges zur Würzburger Str. als Durchgang vom/zum Wohngebiet genutzt wird und somit stark von Fußgängern und Radfahrern frequentiert wird. Für 2-spurigen Autoverkehr, Fußgänger und Radfahrer ist dort zu wenig Platz. Wir bitten, unsere Hinweise bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Der Anbindungsbereich des Ruhsteinweges in die Würzburger Straße soll umgestaltet werden. Hierzu besteht bereits eine entsprechende Vorplanung, die auch Teil der Unterlagen zu diesem Bebauungsplanverfahren ist. Der beschriebene 90° Winkel bzw. die genannten zwei Hakenfahrten werden im Zuge der Umbaumaßnahmen entfallen. Die Ein- und Ausfahrt vom Ruhsteinweg in die Würzburger Straße und umgekehrt erfolgt ampelgesteuert. Die Feuerwehruzufahrtsmöglichkeit als Teil der Erschließung der derzeitigen Anliegergrundstücke am Ruhsteinweg wurde in die Umgestaltungsplanung einbezogen und ist gesichert. Gleiches gilt für die Berücksichtigung der Wegebeziehung für den nicht motorisierten Verkehr. Den Anregungen wird im Rahmen der vorgesehenen Umgestaltung der Anbindungsstelle wie beschrieben gefolgt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB



BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

BETEILIGTER / EINWENDER STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Einwand 03: Während des Erörterungstermins am 14.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363c wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert: 1.) Höhe der geplanten (Wohn-) Bebauung, insbesondere im Bereich des Ruhsteinweges Die anwesenden Bürger/-innen begrüßen es prinzipiell, dass das ehemals gewerblich genutzte Areal entlang der Würzburger Straße nach wie vor gewerblich genutzt und der überwiegende nördliche Bereich nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Sie sprechen sich jedoch nachdrücklich gegen die geplante V bis VIII-geschossige Mehrfamilienhausbebauung entlang des Ruhsteinweges aus und verweisen in diesem Zusammenhang auf ein in der Tageszeitung (Fürther Nachrichten) am 22.07.2015 veröffentlichtes Bebauungskonzept, das entlang des Ruhsteinweges nur eine Doppelhausbebauung und im übrigen Bereich lediglich fünf weitere Baukörper vorsah. Auch werden erhebliche Bedenken hinsichtlich des knapp bemessenen Grenzabstandes der geplanten Neubauten entlang des Ruhsteinweges und der damit verbundenen möglichen Verschattung der bestehenden, gegenüberliegenden Grundstücke bzw. Einfamilienhäuser gesehen. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang bemängelt, dass in der vorliegenden Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 363c zu wenig auf den - Bestand bzw. das städtebauliche Umfeld im Bereich des Ruhsteinweges eingegangen wurde. Es wird daher gefordert, dass die Planung insoweit zu ändern ist, dass ein harmonischer, annähernd höhengleicher Übergang zur der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung nördlich des Ruhsteinweges entsteht.	Zu 1.) Mit Hinblick auf die demografische Entwicklung und die damit verbundenen Herausforderungen für den Städtebau, ergibt sich ein gesteigerter Bedarf zur Schaffung von (preisgünstigem) Wohnraum. Die im Bebauungsplanverfahren weiterverfolgte Lösung bildet den Abschluss von im Vorfeld durchgeführten langwierigen Verhandlungen zwischen dem bisherigen Eigentümer, der Stadt Fürth und verschiedenen Projektentwicklern/Bauträgern. Hierbei wurden bereits (intern) verschiedene Pläne und Planungen vorgestellt und diskutiert. Aus Sicht der Stadt Fürth werden die Belange der Wirtschaft und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich der sozialen Bedürfnisse, in Einklang gebracht. Die Stadt kommt damit ihren Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Wohnraum nach. In der Begründung findet sich in Kap. 6.2 eine Beschreibung der vorgefundenen städtebaulichen Situation. Das favorisierte Bebauungskonzept wurde hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung bzgl. einer Verschattung und der Abstandsflächen nordöstlich angrenzender, bereits bebauter Bereiche nordöstlich des Ruhsteinweges untersucht. Hierzu wurde auf der Grundlage der DIN 5034 - „Tageslicht in Innenräumen“ eine Studie über die Verschattung der nördlich an den Ruhsteinweg angrenzenden Grundstücke und Gebäude vorgenommen. Um eine repräsentative Aussage über die Besonnung im Jahresverlauf geben zu können, wurden drei für das Jahr signifikante Betrachtungszeitpunkte

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

	ausgewählt: - Der 21. Juni ist der Tag mit dem höchsten Sonnenstand und auch der Tag mit der längsten Sonnenscheindauer von über 16 Stunden in Mitteleuropa. Er steht damit repräsentativ für den geringsten Schattenwurf. - Der Zeitpunkt der Tag und Nachtgleiche, der sowohl am 21. März wie auch am 21. September auftritt, steht für den mittleren jährlichen Schattenverlauf. - Für den repräsentativen Zeitpunkt der minimalen Sonneneinstrahlung wird aufgrund der Vorgabe durch die DIN 5034 nicht der Tag der Wintersonnenwende, der 21. Dezember, sondern ein mittlerer Wintertag definiert, der 17. Januar. Hierbei wurde insbesondere den Schattenwurf innerhalb des geplanten Wohngebietes und die Auswirkungen dessen auf die Nachbargrundstücke nördlich des Ruhsteinweges zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten aufgezeigt. Die Studie legt dar, dass es innerhalb des geplanten Wohngebietes generell nur tageszeitlich bedingt zu Verschattungen kommt. Eine etwaige Beeinträchtigung der Belichtung einzelner Wohngebäude infolge der Verschattung (bzw. infolge der Verkürzung der Abstandsflächen) wird nicht gesehen, da sich diese aufgrund des Sonnenverlaufs innerhalb weniger Stunden wieder ändert bzw. verbessert. Ebenso geht aus der Studie hervor, dass es lediglich jahreszeitlich bedingt (im Winterhalbjahr) zu punktuellen Verschattungen von bestehenden Wohngebäuden nördlich des Ruhsteinweges kommen kann. Hiervon ist insbesondere das Grundstück Fl. Nr. 538/9 Gemarkung Unterfarnnbach betroffen, da sich hier das bestehende Wohngebäude in einem relativ geringen Abstand (von ca. 25 m) zur geplanten Neubebauung befindet. Die Studie wurde vom Bau- und Werkausschuss in der Sitzung am 10.05.2017 zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Planung keine signifikanten negativen (Verschattung-) Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete hat. Bezüglich der Abstandsflächen ist folgendes anzumerken:
--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

	Gegenüber den Straßenverkehrsflächen wird die Tiefe der nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsfläche bis auf dasjenige Maß eingeschränkt, das sich aus dem Abstand zwischen der jeweiligen Baugrenze und den Achsen der Straßenverkehrsflächen ergibt. Grundsätzlich gilt auch, dass die bauplanungsrechtlichen Anforderungen neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen stehen, dass also ein Bauvorhaben sowohl das Bauplanungsrecht als auch das Bauordnungsrecht einzuhalten hat. Allerdings hat sich die BayBO dazu entschieden, grundsätzlich dem Bauplanungsrecht den Vorrang einzuräumen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). So sollen bei den im Bebauungsplan zugelassenen oder vorgeschriebenen Außenwänden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten, die Sätze 1 und 2 keine Anwendung finden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Notwendig ist hierfür jedoch, dass konkrete auf die Abstandsflächen bezogene Festsetzungen vorgenommen werden. Die Festsetzungen, die die „bauplanungsrechtlichen“ Abstandsflächen steuern, müssen entweder eigene Abstandsflächen festlegen oder aber Außenwände beschreiben, indem - regelmäßig durch Festsetzung einer Baugrenze (oder Baulinie) - die Lage der Außenwand und - etwa durch die Festsetzung der Wandhöhe oder der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - die Höhenentwicklung der Außenwand vorgeschrieben werden. Sofern in diesem Fall die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 kollidieren, geht die Festsetzung des Bebauungsplans vor. Entscheidend ist, dass die Satzung die entsprechende Außenwand nicht etwa zwingend festsetzen muss, sondern es genügt, dass Höchstgrenzen festgelegt sind. Diese darf der Bauherr dann ausnutzen, ohne an das Abstandsflächenrecht gebunden zu sein. Für die Bemessung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenzen für die Höhe der Außenwände über dem künftigen Geländeniveau) ist folgende Tabelle zu Grunde zu legen:
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

Anzahl der Vollgeschosse	Zuzüglich Sockel bzw. Attika/Traufe	Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 2,88 m folgende Außenwandhöhe	Im Gewerbegebiet (GE) ergibt sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3,50 m folgende Außenwandhöhe
I	0,75 m	3,63 m	4,25 m
II	0,75 m	6,51 m	7,75 m
III	0,75 m	9,39 m	11,25 m
IV	0,75 m	12,27 m	14,75 m
V	0,75 m	15,15 m	18,25 m
VI	0,75 m	18,03 m	21,75 m
VII	0,75 m	20,91 m	25,25 m
VIII	0,75 m	23,79 m	---

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen explizit so fest, dass die städtebaulich gewünschte, in Höhe und Lage gestaffelte Situierung der Wohngebäude, ermöglicht werden kann.

Die zulässigen Gebäude überschreiten die erforderlichen Abstandsflächen nicht allseitig, sondern üblicherweise untereinander nur dort, wo sie sich mit Teilen der jeweiligen Gebäudeseiten einander annähern.

In diesem Zusammenhang ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die in diesem Zusammenhang relevante Neubebauung in nordöstliche Richtung (d.h. in Richtung Ruhsteinweg) auch die vollen Abstandsflächen (1 H) einhält.

Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes ermittelt werden konnten, ist die Forderung nach einer Reduzierung der Gebäudehöhen zurückzuweisen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

2.) Bebauungsdichte und geplante Wohnformen (kostengünstiger bzw. sozialer Wohnungsbau) Nachdem im Bereich des geplanten Wohngebietes vorwiegend II- bis V-geschossige Mehrfamilienhäuser bzw. in zentraler Lage sogar ein bis zu VIII-geschossiges Gebäude mit insgesamt ca. 190 Wohneinheiten entstehen sollen, sprechen sich die anwesenden Bürger /-innen gegen diesen hohen Grad der baulichen Verdichtung aus. Auch werden erhebliche Bedenken gesehen, wenn große Teile des Wohngebietes im südlichen bzw. westlichen Bereich für sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden, da zu befürchten ist, dass sich dieser hohe Anteil negativ auf das neue Wohngebiet selbst als auch auf das nähere Wohnumfeld auswirken dürfte. Es wird deshalb gefordert, dass die Anzahl der geplanten Wohneinheiten deutlich (auf ca. 120 WE) reduziert und der Anteil für sozialen Wohnungsbau auf ein sinnvolles Maß reduziert wird.	Zu 2.) Das städtebauliche Konzept des Evangelischen Siedlungswerkes sieht auf den Flächen des ehemaligen Lebensmittelfilialbetriebes die Errichtung von insgesamt ca. 189 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Die Wohngebäude sind als Punkthäuser und Zeilenbauten vorgesehen. Auf der Nord- und Nord-Ostseite des Quartiers sind insgesamt sieben IV- bis V-geschossige Punkthäuser mit jeweils 11 Wohnungen pro Gebäude geplant. In der Mitte des Plangebietes soll ein einzelnes Solitargebäude bis zu VIII Stockwerke hoch werden und 20 Wohnungen aufnehmen. Zwei weitere, jeweils bis zu IV-geschossige Wohnhauszeilen mit insgesamt 40 Wohnungen sind auf der Westseite der zentralen Platzfläche und auf der Südseite der nördlichen Planstraße vorgesehen. Im Süden des Quartiers ist eine zeilenartige Bebauung vorgesehen, die sich in West-Ost-Richtung entlang der Südseite der inneren Erschließungsstraße erstreckt. Die bis zu V-geschossige Wohnzeile soll Platz für 40 Wohnungen schaffen. Im Erdgeschoss des westlichsten Baukörpers ist eine Kindertagesstätte vorgesehen; die Obergeschosse sollen wiederum zu Wohnzwecken (12 Wohneinheiten) genutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht lediglich im südlichen Bereich des geplanten Wohnquartiers (in zwei Gebäuderiegeln) eine Festsetzung vor, wonach in den entsprechend gekennzeichneten Baufeldern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ganz oder teilweise mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Bei einer Gesamtanzahl von ca. 189 geplanten Wohneinheiten und einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau von ca. 52 Wohneinheiten, was einem Anteil von ca. 28 % entspricht, ist von einem sozial verträglichen Mischungsverhältnis auszugehen. In diesem Zusammenhang ist auch noch die künftige Lage des sozialen Wohnungsbauprojektes mit zu berücksichtigen, die so gewählt ist, dass etwaige Beeinträchtigungen für angrenzend bestehende Wohngebiete nahezu ausgeschlossen werden können.
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

3.) Erschließung des Plangebietes, geplanter Kreuzungsumbau i.V.m. der Überplanung des Bypasses an der Hansastrasse, sonstige verkehrsplanerische Aspekte

Bei der vorliegenden Planung wurde auch eine öffentliche Parkplatzfläche bzw. eine Bushaltestelle sowie eine Abbiegespur (sog. Bypass) von der Würzburger Straße aus in Richtung Hansastrasse bzw. dem Ortsteil Unterfarnnbach mit überplant.

Die Bushaltestelle soll (nach vorliegenden Planungen voraussichtlich) am nördlichen Fahrbahnrand der Würzburger Straße mit einer entsprechenden bevorrechtigten Ampelschaltung errichtet werden. Für die entfallenden öffentlichen Stellplätze soll etwas weiter nördlich an der Hansastrasse ein entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Die anwesenden Bürger /-innen befürchten infolge der Verlegung der Bushaltestelle in die Würzburger Straße insbesondere zum abendlichen Feierabendverkehr einen ähnlichen unerwünschten Rückstau durch wartende Kraftfahrzeuge wie an anderen, ähnlich gestalteten, bestehenden Bushaltestellen, die sich weiter stadteinwärts an der Würzburger Straße befinden.

Auch werden in diesem Zusammenhang diverse verkehrsplanerische Missestände im gesamten Kreuzungsbereich angemahnt. So werden insbesondere die Grünphasen der Fußgängerampeln für ältere Mitbürger als zu knapp bemessen bemängelt.

Des Weiteren wird auch die Behinderung bzw. Beeinträchtigung auf den schmalen Gehwegen in Richtung OBI durch bauliche Einrichtungen (Licht- und Ampelmasten) kritisiert.

Eine anwesende Bürgerin stellt in diesem Zusammenhang explizit den Antrag, dass von einer Inanspruchnahme bzw. Überplanung der betreffenden städti-

Der Forderung nach einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 120 wird hiermit zwar zur Kenntnis genommen, aufgrund des dringenden Bedarfs nach Wohnraum jedoch zurückgewiesen. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau wird hingegen auf sozial verträgliches Maß festlegt.

Zu 3.)

Weiter stadteinwärts in der Würzburger Str. gibt es - nach hiesiger Einschätzung - keine „ähnlich gestalteten“ Bushaltestellen. Wenn der S-Bahnhof-Unterfarnnbach („Klinikum West“) gemeint sein sollte, so handelt es sich um eine Fahrbahnrandhaltestelle in einer durchgehenden und stark befahrenen Geradeausspur, welche tatsächlich die geschilderten Behinderungen zur Folge haben kann.

Dies wird hier an der Hansastrasse jedoch bewusst vermieden, indem eine eigene Rechtsabbiegespur angelegt wird, so dass der Bus zumindest nicht im fließenden Längsverkehr halten muss.

Die Menge an Rechtsabbiegern, die heute noch den Bypass nutzt und sich künftig mit dem Linienverkehr diese neu geschaffene Abbiegespur teilen muss, wurde erhoben und geprüft, und ist so gering, dass auch aus dieser Nutzungsüberschneidung kein Rückstau auf die Geradeausspur zu erwarten ist.

Mit der Umgestaltung der Kreuzung wird die Lichtsignalanlage neu geplant und ausgetauscht werden. Planung und Ausführung erfolgen dabei grundsätzlich gemäß geltender Richtlinien. Dabei wird bei allen Neuplanungen besonderes Augenmerk verstärkt auch auf die Bedürfnisse der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer gelegt. Zusätzliche qualitative Randbedingungen, die sich aus –ggf. auch konkurrierenden Nutzeransprüchen, wie Leistungsfähigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs, vs. Fußgänger-Grünzeiten und Wartezeiten etc.- ergeben können, werden im Rahmen der verkehrstechnischen Detailplanung durch das Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung festgestellt und -unter Beachtung des vorgenannten- ganzheitlich abgewogen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

schen Verkehrs- bzw. Parkplatzfläche abzusehen ist. Im Übrigen wird die geplante Anbindung des Gewerbegebietes in Form einer Grundstücksausfahrt (aus der Untergeschossparkebene) in den schmalen, verwinkelten und somit unübersichtlichen Verbindungsast zwischen Ruhsteinweg und Würzburger Straße beanstandet. Da dieses Straßenstück auch als Aus- und Zufahrt für das bestehende, östlich angrenzende Gewerbegebiet dient, aufgrund der Verknüpfungsfunktion in nördliche Richtung eine hohe Fußgängerfrequenz aufweist und zudem auch als Feuerwehzufahrt (in Richtung Ruhsteinweg) ausgeschildert ist, werden hier gravierende und problematische Nutzungsüberschneidungen befürchtet. Der betreffende Einmündungsbereich sollte daher aus verkehrsplanerischer Sicht eingehend überprüft und die Planung - soweit erforderlich - entsprechend angepasst werden. 4.) Erhalt der Verkehrsfunktion des Ruhsteinweges für Fußgänger und Radfahrer und Erhalt der dort vorhandenen Baum- und Grünstrukturen Der Ruhsteinweg stellt eine insgesamt bis zu ca. 12m breite, zum Teil beidseits üppig durch Baum- und Gehölzbewuchs begrünte innerörtlich bedeutsame Verkehrsachse für Fußgänger und Radfahrer mit einer - aufgrund der üppigen Grünstrukturen - wichtigen Naherholungsfunktion dar. Die anwesenden Bürger/- innen und Bürger fordern daher, dass diese Verkehrs- und Naherholungsfunktion erhalten bleiben und kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr dort geführt werden soll. Darüber hinaus ist der gesamte Baumbestand entlang des Ruhsteinweges, auch im Bereich des geplanten Neubaugebietes, zu erhalten. Es wird zudem bemängelt, dass im Bereich des Ruhsteinweges keine (nächtliche) Beleuchtung vorhanden ist und auch keine „Entsorgungsstationen“ für Hundehalter aufgestellt sind.	Bezüglich der Kritik hinsichtlich der schmale Gehwege in Richtung OBI ist festzustellen, dass es Inhalt der Planung ist, diesen Gehweg in seiner Breite nahezu zu verdoppeln. Auch die Anbindungsstelle des Ruhsteinweges wird neu gestaltet, geordnet und verbreitert. Die genannten verkehrsplanerischen Aspekte wurden bereits in die Vorplanungen zum Straßenumbau eingestellt und berücksichtigt. Für Änderungen bzw. Planungsverzicht wird kein Grund gesehen. Zu 4.) Die Verkehrs- und Nacherholungsfunktion des in Rede stehenden Ruhsteinweg-Teilstücks bleibt grundsätzlich erhalten. Dieser öffentliche Raum soll zukünftig auch von den Bewohnern des geplanten Wohnquartiers genutzt werden können. Zusätzlicher motorisierter Individualverkehr entsteht in diesem Zusammenhang aber nur im Bereich der Anbindungsstelle an die Würzburger Straße, wo eine Tiefgaragenausfahrt im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes geplant ist. Letztgenannter Bereich soll umgestaltet werden. Die Vorplanung hierzu ist Teil der Unterlagen zu diesem Bebauungsplan. Der ortsbildprägende Eichenbaum auf Höhe des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes soll erhalten werden. Auch die Bestandsbäume des dem nicht motorisierten Verkehrs vorbehaltenen Teilstücks vom Ruhsteinweg selbst sind nicht zur Fällung vorgesehen. Im Rahmen der Abwägung wurde darauf Wert gelegt, nach Möglichkeit randlich gelegene Bäume und Bäume im Straßenbereich, die einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen Abgrenzung des Gebietes zur Nachbarschaft bzw. zur Begrünung des Straßenbildes leisten, zu erhalten. Im Neubaugebiet selbst sind jedoch auch Teile
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

5.) Prüfung des Bedarfs nach entsprechender zusätzlicher Infrastruktur (Öffentlicher Personennahverkehr, öffentliche Kinderspielplätze, Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Schulen, Nahversorgung etc.) Nachdem im Umfeld des geplanten Neubaugebietes keinerlei Infrastruktur vorhanden ist und nur sehr unbefriedigend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, wird infolge des zu erwartenden hohen Bevölkerungszuwachses auch ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen, Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Schulen, Nahversorgung gesehen sowie eine bessere, kürzere Taktung des andienenden Buslinien gewünscht. Die Verwaltung wird aufgefordert, dies im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen.	des Baumbestands gemäß Darstellung im Bebauungsplan zur Fällung vorgesehen. Ihr Erhalt steht leider den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs. Die Hinweise zur fehlenden nächtlichen Beleuchtung und „Entsorgungsstationen“ für Hundehalter wurden an das Grünflächenamt und an die infra fürth gmbh weitergegeben. Den Anregungen zum Erhalt der Verkehrsfunktion des Ruhsteinweges für Fußgänger und Radfahrer und Erhalt der dort vorhandenen Baum- und Grünstrukturen wurde weitestgehend wie beschrieben bereits gefolgt. Zu 5.) Im geplanten Wohngebiet selbst entstehen ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie Betreuungsangebote für Kinder im Rahmen der Einrichtung einer Kindertagesstätte. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann als gut bezeichnet werden. So befindet sich (derzeit) in der Hansastrasse eine Bushaltestelle der Stadtbuslinien 125, 126 sowie 171. (Diese Haltestelle soll jedoch im Zuge des geplanten Kreuzungsumbaus Würzburger Straße/Soldner Straße/Hansastrasse um wenige Meter in die Würzburger Straße verlegt werden.) Anbindungen an die S- und U-Bahn Stationen erfolgen werktags in der Regel halbstündlich. Darüber hinaus befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 bis 600 m in südliche Richtung die U-Bahn-Station „Hardhöhe“ bzw. in einer Entfernung von ca. 800 bis 900 m in östliche Richtung die U-Bahn-Station „Klinikum“. Des Weiteren ist in einer Entfernung von ca. 600 bis 700 m in östliche Richtung die S-Bahn- Haltestelle „Fürth-Unterfarnbach“ erreichbar.
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 363c „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG) I. S. DES § 3 (1) BauGB

	Dennoch wurde der Wunsch nach einer besseren, kürzeren Taktung der an-dienenden Buslinien an das Verkehrsplanungsamt weitergeleitet. Das Plangebiet liegt im Schulsprengel der Grundschule Soldnerstraße. Die nächstgelegenen Schulangebote (Grundschule und Mittelschule) und Kinder-gartenangebote befinden sich rund 600 m südlich des Plangebietes. Auch Angebote zur Grundversorgung der Bevölkerung bestehen im Nahbe-reich („Nahversorgungszentrum Hardhöhe“) zu beiden Seiten der Würzbur-ger Straße. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde darüber hinaus auf Basis einer Ab-schätzung des Bevölkerungszuwachses abgefragt, in welchen Einrichtungen der Bevölkerungszuwachs aufgenommen werden kann bzw. welche konkre-ten baulichen Maßnahmen hierzu kurzfristig erforderlich werden oder bereits geplant sind. Im Ergebnis wurden Bedarfe lediglich für eine KITA (s.o.) mit-geteilt. Den Hinweisen und Anregungen wurde bereits wie beschrieben ge-folgt. Die erwähnten Einrichtungen bzw. Anlagen sind Teil des Vor-habens.
--	--