

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.1	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
C6	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) Bereits mit Schreiben vom 25.10.2001 an das Ordnungsamt der Stadt Fürth wurde darauf hingewiesen, dass das Gebiet des Bebauungsplanes in der weiteren Schutzzone A des Wasserschutzgebietes Rednitztal liegt und somit eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen ist. Vorgesehene Bauwerke dürfen nicht in den Grundwasserkörper eingreifen und die Vorschriften der VWSR sind einzuhalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einer Ausnahmegenehmigung nur zugestimmt werden, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden: 1. Bauwerke dürfen <u>nicht</u> in den vorhandenen Grundwasserkörper eingreifen. 2. Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. 3. Die genaue Lage des Grundwasserspiegels ist durch mindestens 3 Aufschlussbohrungen zu bestimmen. In den vorgelegten Unterlagen fehlt leider jeglicher Hinweis auf das Wasserschutzgebiet. Der auf dem Areal vorhandene, ca. 45,5 m tiefe Brunnen (Wasserbuch Nr. 203) darf entweder nicht überbaut werden und ist dann jederzeit zugänglich zu halten. Andernfalls ist er fach- und sachgerecht zurückzubauen.	Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung mit den entsprechenden Auflagen wurde durch das Ordnungsamt mit Bescheid vom 19.11.01 erteilt; sie wird der Begründung als Anlage beigelegt. Die erteilte Ausnahmegenehmigung ist nicht Bestandteil des Verfahrens. Die entsprechenden Aufschlussbohrungen werden gem. der Zusage des Eigentümers durchgeführt. Sollten diese nicht vor der Rechtsverbindlichkeit durchgeführt sein, erfolgt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung, dass vor dem Abschluss der Borungen eine Bebauung nicht durchgeführt werden kann. Das Planblatt und die Begründung wurden entsprechend ergänzt. Der Brunnen und der damit verbundene Umgang werden nachrichtlich in das Planblatt übernommen. Eie Festsetzung im B-Plan ist nicht notwendig, da der geforderte Umgang mit dem Brunnen den sonstigen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Somit sind die Anregungen des WWA weitestgehend berücksichtigt.

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Nr.2	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
G 20	Die Bahn Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen im Bereich von Bahn-km 2,892 bis Bahn-km 2,950 an die Bahnlinie Fürth - Cadolzburg. Nachfolgender Hinweis ist zu beachten und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen: Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und im Sinne des BImSchG nicht wesentlich geänderten Schienenwegen fehlt eine verpflichtende Rechtsgrundlage. Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn Gruppe und den ihr zugeordneten Gesellschaften nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden. Wird ein Lärmschutzwall an der DB-Grenze errichtet, so ist uns hierfür ein gesonderter Antrag auf Baugenehmigung zur Stellungnahme vorzulegen.	Die von der Bahn geforderten Festsetzungen im B-Plan sind nicht notwendig, da sie durch andere gesetzlichen Vorschriften bereits geregelt sind. Die Anregung bzgl. des Bauantrages wird an die Bauaufsicht weitergegeben. Somit werden die Anregungen der Bahn überwiegend zurückgewiesen.

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.3	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
G 23	Deutsche Telekom Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Forderung, im Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung), nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil nach den gesetzlichen Bestimmungen oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten sind. Wir beantragen deshalb im Bebauungsplan keine einschränkende Festlegung in der Art der Bauweise vorzunehmen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt	Der Bebauungsplan sieht eine gestalterisch hochwertige Bebauung vor, die der besonderen Ortslage (Grünbestand, Waldrand) Rechnung trägt. Mit einem Angebot an anspruchsvollen Wohnungsgrundrissen, großzügig bemessenen Baugrundstücken, z.T. mit altem Baumbestand, und einem darauf abgestimmten Erschließungssystem, soll hier ein eigenständiges, qualitätvolles Quartier entstehen. Das vorgesehene Bebauungskonzept nutzt die landschaftlichen Möglichkeiten im Sinne eines Wohnparks und schafft somit ein grün geprägtes Wohnumfeld in Verbindung mit dem angrenzenden Waldbestand. Die seitens der Deutschen Telekom geforderte Möglichkeit der oberirdischen Verlegung der Telekommunikationsleitungen würde den o. g. städtebaulichen Grundsätzen diametral entgegen stehen. Technisch mag die oberirdische Verlegung von Leitungen gleichwertig sein; aus stadtgestalterischer Sicht trifft dies jedoch nicht zu und wird somit abgelehnt. Die des weiteren geforderte Koordination mit dem Straßenbau und den sonstigen Leitungsträgern wurde nachdem zu dem Bebauungsplan ein Erschließungsvertrag geschlossen werden soll an den Erschließungsträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Somit sind die Anregungen der Deutschen Telekom teilweise berücksichtigt, teilweise werden sie zurückgewiesen.

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.4	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
I 35	Bayer. Forstamt Erlangen Grundsätzlich besteht im Bereich bis ca. 25m Entfernung zum Wald immer die Gefahr, dass Bäume oder Äste zu Boden fallen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte dieser Bereich daher nicht bebaut werden. Wird der Bereich dennoch für eine Wohnbebauung vorgesehen, so sollten alle bautechnischen Maßnahmen ergriffen werden um Schaden am Gebäude und sich darin aufhaltenden Personen zu vermeiden. Ein Grenzabstand von 15m im Westen (bei den bei uns vorherrschenden Westwinden ist ein Gebäude im Osten von Wald am stärksten gefährdet) und 12m im Süden sollte daher auch bei entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht unterschritten werden. Das Forstamt schlägt daher vor die Abstände der geplanten Gebäude zum Wald entsprechend anzupassen.	Der geforderte Mindestabstand vom Waldrand wird durch die Verschiebung der betroffenen Bauflächen im Bebauungsplan erreicht. Der Hinweis auf bautechnische Vorkehrungen wird in den Bebauungsplan übernommen. Somit sind die Anregungen des Forstamtes berücksichtigt.

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.5	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
J 37	Bayer. Ladesamt für Denkmalpflege Soweit aus unseren Unterlagen ersichtlich, besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der archäologischen Denkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass archäologische Denkmäler, die bei den Erdarbeiten auftreten können, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unserer Behörde unverzüglich gemeldet werden müssen. Wir bitten dementsprechend die Bauträger und alle an der Baumaßnahme Beteiligten folgendermaßen zu unterrichten: "Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.0911/22 59 48, Fax 0911/2 44 79 17) mitgeteilt werden."	Der Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege werden durch die Übernahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan Rechnung getragen. Somit sind die Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege berücksichtigt.

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.3	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
M 45	Evang. - Luth. Gesamtkirchengemeinde Die Bedenken die zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan bezüglich infrastrukturellen Fragen vorgebracht wurden gelten weiter. Hierbei wurde festgestellt, dass keine Überlegungen hinsichtlich der Kindergarten- und Schulsituation angestellt wurden und durch die fehlende Infrastruktur (Ärzte, Lebensmittelgeschäfte) eine stärkeren Verkehrsbelastung an der vorbeiführenden Strasse "Am Europakanal" entsteht. Der neu geplante Grünstreifen zum Bannwald hin hat nur kosmetische Bedeutung und kann durch die Bauträger jederzeit durchbrochen werden. Die Stadt genehmigt sich als untere Wasserschutzbehörde ohne Notwendigkeit selbst eine Ausnahme von den Wasserschutzbestimmungen. Statt einer weiteren Bodenversiegelung wäre eine Renaturierung die-	Vorab ist festzustellen, dass sich die o. g. Stellungnahme von Herrn Pfarrer Schümann nicht gem. § 4 (2) BauGB auf den Aufgabenbereich der Kirche beschränkt; gleichwohl werden seitens des Baureferates alle vorgebrachten Anregungen behandelt. Bei der Planung handelt es sich um ein großzügig angelegtes Wohngebiet, das der besonderen Ortslage Rechnung trägt. Im Geltungsbereich entstehen ca. 60-70 Wohneinheiten. Bei Wohngebieten dieser geringen Größe ist schon aufgrund der zu erwartenden geringen Einwohnerzahl eine eigenständige Infrastruktur nicht möglich und auch nicht notwendig. Eine Verkehrszunahme auf der Straße "Am Europakanal" ist eine unvermeidbare Folge der Baugebietsausweisung. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl sind jedoch die Befürchtungen einer erheblich höheren Verkehrsbelastung auf der Straße Am Europakanal unbegründet, da sich die Verkehrsmenge nur unerheblich erhöhen wird. Bezüglich der angesprochenen Kindergarten- und Schulsituation ist festzustellen, dass zur Schaffung bzw. zur Anpassung der sozialen Infrastruktur an die neue Einwohnerzahl, muss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages entsprechenden der prognosewerte ein zweckgebundener Infrastrukturbeitrag vereinbart werden. Bei dem „geplanten Grünstreifen“ handelt es sich nicht um eine Neuausweisung mit „kosmetischer Bedeutung“, sondern um die Festsetzung bestehender Grünbestände, die zusätzlich durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gesichert wird. Eine Ausnahmegenehmigung mit den entsprechenden Auflagen wurde durch das Ordnungsamt mit Bescheid vom 19.11.01 erteilt; sie wird der Begründung als Anlage beigelegt. Die erteilte Ausnahmegenehmigung ist nicht Bestandteil des Verfahrens. Die von der evang. Kirche vorgebrachte Unterstellung, dass zur Errichtung des

	ses schon damals um 1965 dem Großunternehmer Grundig zuliebe mit Ausnahmeregelungen eingeräumten Gebiets erforderlich.	heutigen Bestandes Gefälligkeitsgenehmigungen erteilt wurden, wird hiermit auf das Schärfste zurückgewiesen. Die geforderte Renaturierung des Geländes ist schon aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen (für ein Hotel) nicht möglich. Des weiteren ist festzustellen, dass zur Sicherung der Standortqualität der Stadt Fürth und zur Eindämmung der Abwanderung in die Landkreise und den damit verbundenen negativen Erscheinungen es notwendig ist, ein breit gefächertes Angebot an Bauflächen bereit zu halten. Das hier zur Verfügung stehende Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage und dem gewählten Planungskonzept sehr gut, um auch im Bereich der Stadt Fürth ein Angebot an großzügigen und hochwertigen Bauflächen zu schaffen. Bestandteil dieses Konzeptes ist auch die bereits bestehende und weitestgehend zu erhaltende Vegetation. Das vorgesehene Baukonzept sucht die landschaftlichen Möglichkeiten eines Wohnparks zu nutzen und ein grün geprägtes Wohnumfeld zu schaffen sowie Verbindungen zum angrenzenden Wald herzustellen. Somit werden die Einwände zurückgewiesen.
--	---	---

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.4	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
O56	Pflegerin des Stadtbildes Frau Michaela von Wittke - zu Punkt 4 "Überbaubare Grundstücksflächen" Die hier beschriebene ausnahmsweise Genehmigung zur Erstellung von sonstigen Nebenanlagen sollte im Sinne der Großzügigkeit der Grundstücke und der Offenheit zum Waid sehr sparsam erteilt werden. - zu Punkt 8 "Gestaltung" Die Ausführungen können so akzeptiert werden, jedoch ist bei der Wahl der Dachform darauf zu achten, dass sich das Wohnquartier von bereits bebauten Quartieren abhebt und tatsächlich auch eine elegante, zeitgemäße Architektursprache spricht. - zu Punkt 9 "Grünordnung" Das Erschließungskonzept ist laut Plan auf den alten Baumbestand und die weitestgehende Erhaltung der Grünflächen abgestimmt. Ob die Umsetzung dieses Vorhabens tatsächlich an allen Punkten des Areals durchzuhalten ist, erscheint zweifelhaft. Zum Beispiel die dauerhafte Erhaltung des alten bzw. neuen Baumbestandes auf den neuen Verkehrswegen oder ob die neuen Eigentümer bzw. Nutzer auch die Grünflächen mit Sträuchern auf den Grundstücken in dieser Form, erhalten ist fraglich. - zu Punkt 10 "Lärmschutz" Entsprechend den Ausführungen sind weitere Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Südwest- Tangente und entlang der Bahnlinie zu treffen. Diese sind für das entstehende Wohnquartier notwendig und werden zum Wohnquartier gestaltet. Hier ist eine Gestaltungsform zu wählen, die nicht nur nach innen wirkt, sondern auch den Betrachter von außen mit berücksichtigt. Es ist eine moderne, innovative Lösung, die auch die Wirkung auf den Außenstehenden beachtet zu wählen. Gleiches gilt für die Maßnahmen entlang der Straße "Am Europakanal".	Die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde getroffen, um für die ansonsten genehmigungsfreien Nebenanlagen ein entsprechendes Steuerungselement zu besitzen. Bei zukünftigen Genehmigungen sollen die Größe, die Lage und die Anzahl der Nebenanlagen positiv beeinflusst und der jeweiligen Grundstückssituation angepasst werden. Die gem. den Festsetzungen zulässigen Dachformen tragen in Zusammenhang mit der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes dazu bei, hier ein eigenständiges, qualitätsvolles Quartier entstehen zu lassen. Eine zeitgemäße Architektursprache soll dieses Bestreben zusätzlich unterstützen. Im Bereich der Verkehrswege sind wie in anderen Baugebieten Straßenbäume vorgesehen. Die Pflanzung wird durch eine vertragliche Bindung des Erschließungsträgers gewährleistet, erfahrungsgemäss entstehen bei der Erhaltung von Straßenbäumen im öffentlichen Verkehrsraum kaum Probleme. Auch bezüglich der Erhaltung der Vegetation in den Privatgärten können die geäußerten Bedenken nicht geteilt werden, da hier mit einem Angebot an großzügig bemessenen Baugrundstücken ein eigenständiges, qualitätsvolles Quartier entstehen soll. Das vorgesehene Baukonzept sucht die landschaftlichen Möglichkeiten im Sinne eines Wohnparks zu nutzen, damit ein grün geprägtes Wohnumfeld mit Verbindungen zum angrenzenden Wald entstehen kann. Die bei der Bebauung notwendig werdenden Schallschutzanlagen sind entweder als begrünter Lärmschutzwall oder als begrünte Lärmschutzwand zu errichten. Somit ist sichergestellt, dass sich das derzeitige Erscheinungsbild in beiden Fällen wesentlich verbessern wird. Somit sind die Anregungen der Pflegerin des Stadtbildes berücksichtigt.

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.5	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
Q 67	Hochbauamt /Bauaufsicht und untere Denkmalschutzbehörde Es sollte bedacht werden, dass im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der Festlegungen im B-Plan keinen Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung darstellt. Die Einhaltung der Festsetzungen dürfte bei vorliegender Regulationsdichte schwierig und den Partikularinteressen unterworfen sein. 'Die entsprechende Baumfall-Zone sollte begründet und im B-Plan ausgewiesen werden. Der Lärmschutz zur Südwesttangente wird für die vorgesehene 3-geschoßige Bebauung mit einer Höhe über den Schutzbereich des Lärmschutzwalls hinaus nur teilweise wirksam. Die bereits bestehende Betonwand an der Nordseite des Areals ist im B-Plan Entwurf nicht dargestellt. Diese soll gem. Beschreibung aus Lärmschutzgründen erhalten bleiben. Wenn der vorgesehene Lärmschutzwall errichtet wird erübrigt sich h. E. diese Art Einfriedung, welche diesem Gebiet eine ungünstige Ausstrahlung verleiht und die mangelnde Einbringung in das städtische Bild noch deutlicher werden lässt. Aus der Sicht der Denkmalpflege sollte vor dem den Abbruch des Villenanwesens eine Fotodokumentation erstellt werden.	Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt im Freistellungsverfahren grundsätzlich in der Verantwortung des Bauherren; somit stellt der Bebauungsplan 315 b keinen Sonderfall dar. Der durch das staatliche Forstamt geforderte Mindestabstand vom Waldrand wird durch die Verschiebung der betroffenen Bauflächen eingehalten. Der Hinweis auf bautechnische Vorkehrungen wird in den Bebauungsplan übernommen. Eine entsprechende Ergänzung des Bebauungsplanes wurde vorgenommen. Die bestehende Einfriedung genießt aufgrund der mit der Grundigvilla verbundenen Baugenehmigung Bestandsschutz. Die Mauer kann bei den bei einer weiteren Bebauung notwendig werdenden Schallschutzanlagen entweder in den zu errichtenden begrünten Lärmschutzwall integriert werden oder Bestandteil einer bepflanzten Lärmschutzwand werden. Somit wird das derzeitige Erscheinungsbild in beiden Fällen wesentlich verbessert. Eine entsprechende Dokumentation wird durch die zuständige Dienststelle veranlasst. Somit sind die Anregungen des Hochbauamtes /Bauaufsicht und unteren Denkmalschutzbehörde weitgehend berücksichtigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.6	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
Q 70	Ordnungsamt (OA) Immissionsschutz: Die Prüfung, ob passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, und deren Dimensionierung kann nicht auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren verwiesen werden. Dies hat im Bauleitplanverfahren zu erfolgen. Die textlichen Festsetzung sind daher in Nr. 10 Lärmschutz zu überarbeiten und zu ergänzen. Es ist darzulegen, bei welchen Gebäuden und an welchen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind zu definieren (u. a. durch Angabe des Bauschalldämmmaßes). Das Gutachten des Ing.-Büro Sorge ist entsprechend zu ergänzen. Wasserrecht Die mit Bescheid vom 19.11.2001 erteilte Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal infra fürth gmbh, insbesondere die enthaltenen Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten. Die für die weitere Schutzzone A entwickelten Merkblätter sind zur Information beigelegt! Naturschutz: Das Planungsgebiet "Ehemalige Grundig-Villa" zeichnet sich durch die ökologisch sehr sensible Wandrandlage aus und ist geprägt durch einen alten, für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Baumbestand mit Übergängen zum Kiefern- Mischwald. Maßgabe und Ziel des Grünordnungsplanes sollte deshalb neben dem Erhalt und der langfristigen Sicherung des Baum- und Waldbestandes insbesondere die Entwicklung und Gestaltung von Waldrändern und -säumen sein. Hierbei sollten die im ABSP der Stadt Fürth (2001) formulierten Vorschläge zur ökologischen Verbesserung von Wald- und Gehölzstandorten geprüft und aufgegriffen werden. Hinsichtlich des Erhalts und der dauerhaften Sicherung der Baumgruppen bestehen erhebliche Zweifel. Die Bebauung hält keinen ausreichenden Abstand zum Gehölzbestand. Teilweise rückt die Bebau-	Eine entsprechende Ergänzung des Bebauungsplanes wurde vorgenommen. Die Wasserschutzzone und ein Hinweis auf die Ausnahmegenehmigung wurden in den Bebauungsplan übernommen Zur Sicherung der Standortqualität der Stadt Fürth und zur Eindämmung der Abwanderung in die Landkreise und den damit verbundenen negativen Erscheinungen ist es notwendig, ein breit gefächertes Angebot an Bauflächen bereit zu halten. Das hier zur Verfügung stehende Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage und dem gewählten Planungskonzept sehr gut, um auch im Bereich der Stadt Fürth ein Angebot an großzügigen und hochwertigen Bauflächen zu schaffen. Bestandteil dieses Konzeptes ist auch die bereits bestehende und weitestgehend zu erhaltende Vegetation. Das vorgesehene Bebauungskonzept sucht die landschaftlichen Möglichkeiten eines Wohnparks zu nutzen und ein grün geprägtes Wohnumfeld zu schaffen sowie Verbindungen zum angrenzenden Wald herzustellen. Schon aufgrund der großzügig geplanten Grundstückszuschnitte, die auch bei der Erhaltung der bestehenden Vegetation in den Privatgärten noch genügend

ung bis zu 5m an den Baumbestand heran. Einzelne Baumgruppen wie Nr. 57 werden so erheblich reduziert, dass der Fortbestand des Reliktes fraglich erscheint. Private Grünflächen reichen bis zu 10 m in den Gehölzbestand hinein. Erfahrungsgemäß ist der Bestandserhalt von alten Bäumen auf Privatflächen im Vollzug der BaumSchVO problematisch (Anträge auf Befreiung v.d. BaumSchVO aus Gründen der Verkehrssicherheit, Beschattung etc. sind zu erwarten.) A. h. S. fehlen im vorliegenden Grünordnungsplan gänzlich Vorschläge zur Waldrandgestaltung. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die west- und ostexponierten Waldränder mit ausreichend breiten Waldsäumen zu entwickeln. Gerade im Hinblick auf das angrenzende FFH-Gebiet entstünden damit wertvolle Lebensräume für die schutzbestimmenden Fledermäuse bzw. liessen sich die mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen auf den geschützten Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Klima, Boden- und Wasserhaushalt) kompensieren. Lösungen zur Regenwasserbehandlung sind noch zu konkretisieren. Denkbar wäre die Oberflächenversickerung in den südlich und westlich angrenzenden Wald. Die Standortverhältnisse dürften hierfür günstig sein, da für diesen Bereich im ABSP der Stadt Fürth Vorschläge zur "Anlage von Kleingewässern auf anmoorigen, feuchten Böden ...") gemacht. Die Machbarkeit wäre vor Ort im Detail zu prüfen.	Freiraum für Hausgärten sicherstellen, sowie unter Berücksichtigung des festgesetzten Erhaltungsgebotes, ist die Befürchtung der Rodung des Vegetationsbestandes unzutreffend. Auch unter Berücksichtigung der Orientierung der geplanten Bebauung ist die Besonnung der Grundstücke beim Erhalt der Bäume ausreichend gesichert. Um die befürchteten Eingriffe durch Zäune in den Vegetationsbestand so gering wie möglich zu halten, werden in den Grünflächen nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zugelassen. Somit wird gewährleistet, dass für Kleintiere die Durchgängigkeit des Gebietes erhalten bleibt. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der o. g. Argumente nicht notwendig, aus Kostengründen (Grunderwerb, Pflegekosten) auch nicht möglich. Des Weiteren wurden im Osten des Planbereiches zur Einhaltung des von den Fachdienststellen geforderten Abstandes vom Waldrand die betroffenen Bauflächen im Bebauungsplan entsprechend verschoben. Für die genannte Gehölzgruppe wurde der Schutzbereich erheblich erweitert und die Bauflächen vom Baumbestand abgerückt. Als Vorkulisse zum festgesetzten Wald wurde die bestehende Grünstruktur, die aus lockeren Baumgruppen und sonstigem Gehölz besteht mit einem entsprechenden Erhaltungsgebot festgesetzt. Nachdem wie auch vom Bund Naturschutz festgestellt „die betreffenden Gehölzbestände am Rand des großflächigen Waldgebets „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ einen strukturreichen Waldsaum bilden“, sind weitere Entwicklungsmaßnahmen nicht notwendig. Nachdem der betreffende Bereich in der Wasserschutzzone A liegt, wird zur Vermeidung von Störungen des Grundwasserkörpers durch eventuell verunreinigte Versickerungswässer auf eine Versickerung verzichtet. Somit werden die Einwände des Ordnungsamtes teilweise berücksichtigt, teilweise zurückgewiesen.
--	--

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.7	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
Q 71	Jugendamt (JgA) Mit einer Flächengröße von 300 qm ist der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Spielplatz zu klein. Hier ist eine Flächenmindestgröße von 675 qm brutto nach DIN 1834 anzustreben, um genügend Platz für eine nach Altersgruppen gegliederte Gestaltung zu gewinnen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Einheitlichkeit sollten die Verkehrsflächen im Innenbereich des Areals der ehemaligen Grundig-Villa nicht nur in Teilabschnitten, sondern im gesamten Innenbereich als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden, zumal das Gebiet nicht nur ein geschlossenes, sondern durch die Lärmschutzwand sogar ein umschlossenes Wohngebiet darstellt, in dem der Verkehrsberuhigung hohe Priorität zukommt. Mit einer Entfernung von jeweils 500 m (Haltestellen der Buslinie 178 Eschenau bzw. Vestner Weg, Haltepunkt Alte Veste der Regionalbahn) ist die Anbindung an den ÖPNV für Kinder unzureichend. Für den Schulbusverkehr für Grundschüler/innen ist die Kinderfreundlichkeit nur durch Sonderregelungen (Schulbushaltestelle) an der Zufahrt zum Areal der ehemaligen Grundig-Villa zu gewährleisten.	Die Fläche des Spielplatz wird auf die gesamte Grünfläche ausgedehnt. Somit stehen zur Anlage eines nach Altersgruppen gegliederten Spielplatzes ca. 1200m² zur Verfügung. Das differenzierte Verkehrskonzept entspricht bzw. berücksichtigt die Gliederung des geplanten Baugebietes. Im wesentlichen ist für den Bereich der mehrgeschossigen Bebauung eine Trennung des Gehweges von der Fahrbahn vorgesehen. Die hinteren großzügigen Grundstücke werden durch eine verkehrsberuhigte Straße erschlossen. Bei der Planung handelt es sich um ein großzügig angelegtes Wohngebiet in Ortsrandlage. Für solche Bereiche ist gem. den ÖPNV-Richtlinien ein Abstand von bis zu 600m zur nächsten Haltestelle zulässig. Dieser max. Abstand wird bei der vorliegenden Planung um ca. 100. m unterschritten und ist somit zumutbar. Eine direkte Anbindung an das Busnetz durch die Verlängerung einer Linie ist aufgrund der geringen Größe und der zu erwartenden kleinen Einwohnerzahl nicht möglich. Somit werden die Einwände des JgA teilweise berücksichtigt, teilweise zurückgewiesen.

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Beteiligte Verbände

Nr.8	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
R 72	BUND NATURSCHUTZ Kreisgruppe Fürth-Stadt Der Bund Naturschutz lehnt den Bebauungsplan ab, da er gegen wichtige Grundsätze der Umweltvorsorge verstößt und Mängel enthält. Wir halten diesen Bebauungsplan für den Ausdruck einer Salamtaktik, mit der die tatsächlich zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Bebauung verschleiert werden sollen. Nach Auffassung des Bundes Naturschutz stellt die vorliegende Planung einen Verstoß gegen die geltende Wasserschutzverordnung dar. Nach der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal liegt die betreffende Fläche in der Schutzzone IIIA. Nach der Verordnung ist darin die Ausweisung neuer Baugebiete verboten. Von den Ausnahmetatbeständen der Verordnung (Wohl der Allgemeinheit, unbillige Härte) trifft offensichtlich keiner zu. Nach Auffassung des Bundes Naturschutz müssen stattdessen dem Schutz des Grundwassers und der Erhaltung einer ausreichenden Grundwasserneubildung Vorrang vor einer profitablen Grundstücksverwertung eingeräumt werden, da die Umgebung der Fürther Wasserversorgung bereits heute überwiegend dicht bebaut ist. Hinzu kommt, dass dieses Baugebiet zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist. Deswegen besteht keine ausreichende Begründung für den erheblichen Eingriff innerhalb der Wasserschutzzone. Insgesamt liegt bei der betreffenden Planung daher ein schwerwiegender Mangel vor. Der Bund Naturschutz lehnt Insbesondere jegliche Bebauung im äußersten westlichen Teilbereich ab, da sich mit einer Erhaltung der vorhandenen Baum- und Gehölzbeständen nicht vereinbaren lässt. Im westlichen Teil des Baugebiets besteht umfangreicher, bis zu 20m hoher Baumbestand. Insbesondere die beiden westlichsten Gebäude werden mit nur wenigen Metern Abstand geplant. Allein durch die	Mit Bescheid vom 19.11 01 wurde die in der Anregung angesprochene Ausnahme genehmigung durch das Ordnungsamt erteilt. Dieser Bescheid ist rechts-gültig. Die Frage des Grundwasserschutzes wurde somit in einem eigenständigen Verfahren geklärt; sie ist nicht Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Sicherung des Wohnstandortes Fürth und zur Eindämmung der Abwanderung in die umliegenden Landkreise sowie den damit verbundenen negativen Erscheinungen ist es notwendig ein breit gefächertes Angebot an Bauflächen bereit zu halten. Das hier zur Verfügung stehende Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage und dem gewählten Planungskonzept sehr gut, um auch im Bereich der Stadt Fürth ein Angebot an großzügigen und hochwertigen Bauflächen zu schaffen. Bestandteil dieses Konzeptes ist auch die bereits bestehende

Bautätigkeit wären bereits erhebliche Schädigungen der Gehölzbestände zu erwarten, die im Plan zur Erhaltung vorgesehen sind. Hinzu kommt, dass die Besonnung der Gebäude stark eingeschränkt wäre und sehr bald Beschwerden der Bewohner über zu viel Schattenwurf auftreten würden. Es ist zu erwarten, dass weitere Reduzierungen der Saumbestände im Zuge nachträglicher Befreiungen von den Festsetzungen erfolgen. Da diese Ausweisung zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist, besteht keine ausreichende Begründung für die zu erwartenden Eingriffe in wertvolle Gehölzbestände. Der Bund Naturschutz lehnt die Einbeziehung der zu erhaltenden Baumgruppen, die im Übergangsbereich zum Wald einen hohen ökologischen Wert besitzen, in die privaten Baugrundstücke ab. Wir fordern die privaten Grundstücksgrenzen in jedem Fall zurückzunehmen und sämtliche erhaltenswerten Gehölzbestände in öffentliches oder Gemeinschaftseigentum zu überführen. ggfs. ist die Bebauung zu reduzieren. Die betreffenden Gehölzbestände bilden am Rand des großflächigen Waldgebets „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ einen strukturreichen Waldsaum. Diese Gehölzbestände innerhalb privater Hausgärten in der bisherigen Qualität erhalten zu können, ist eine Illusion. Doch genau davon geht die beiliegende Ausgleichsberechnung aus. So wären allein durch die Bautätigkeit am Haus und den Bau von Gartenzäunen bereits erhebliche Schädigungen zu erwarten. Außerdem würden die zu erhaltenden Gehölzbestände in mehreren Fällen größere Anteile der Grundstücken einnehmen, was von den künftigen Nutzern nicht akzeptiert werden würde. Erfahrungsgemäß ist die Stadt Fürth weder willens noch in der Lage eine Einhaltung dieser Festsetzungen in privaten Hausgärten zu kontrollieren oder gar durchzusetzen. Daher wäre nach Auffassung des Bundes Naturschutz zu erwarten, dass weitere Reduzierungen der Baumbestände (z.B. im Zuge nachträglicher Befreiungen von den Festsetzungen) erfolgen. Da diese Ausweisung zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist, besteht keine ausreichende Begründung für die zu erwartenden Eingriffe in wertvolle Gehölzbestände.	und weitestgehend zu erhaltende Vegetation. Das vorgesehene Bebauungskonzept sucht die landschaftlichen Möglichkeiten eines Wohnparks zu nutzen und ein grün geprägtes Wohnumfeld zu schaffen, sowie Verbindungen zum angrenzenden Wald herzustellen. Schon aufgrund der großzügigen geplanten Grundstückszuschnitte, die auch bei der Erhaltung der bestehenden Vegetation in den Privatgärten noch genügend Freiraum für Hausgärten sicherstellen, ist die Befürchtung der Rodung des Vegetationsbestandes unzutreffend. Unter Berücksichtigung der Orientierung der geplanten Bebauung ist die Besonnung der Grundstücke beim Erhalt der Bäume ausreichend gesichert. Um die befürchteten Eingriffe durch Zäune in den Vegetationsbestand so gering wie möglich zu halten, werden in den Grünflächen nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zugelassen. Somit wird auch gewährleistet, dass für Kleintiere die Durchgängigkeit des Gebietes erhalten bleibt. Die geforderte Überführung der Grünflächen in das Gemeinschaftseigentum kann in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden; sie wäre auch wenig hilfreich, da auch eine spätere Aufteilung im Ermessen der Eigentümergemeinschaft stehen würde. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der o. g. Argumente nicht notwendig und aus Kostengründen (Grunderwerb, Pflegekosten) auch nicht möglich. Des Weiteren wurden im Osten des Planbereiches zur Einhaltung des von den Fachdienststellen geforderten Abstandes vom Waldrand die betroffenen Bauflächen im Bebauungsplan entsprechend verschoben.
--	--

	Aufgrund der Diskrepanz, die sich aus der vorliegenden Planung und den absehbaren Entwicklungen ergeben; muss festgestellt werden, dass im Bebauungsplan kein angemessener Ausgleich gem. Art. 1a des Baugesetzbuches für sämtliche zu erwartenden Eingriffe enthalten ist.	Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.01 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgte auf der Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung. Hierzu ist, wie geschehen, der Bestand aufzunehmen und der Planung gegenüberzustellen. Nach der vorliegenden Berechnung kann der Eingriff im Bereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden. Somit werden die Anregungen des Bund Naturschutz teilweise berücksichtigt, teilweise werden sie zurückgewiesen.
--	--	---