

# Einzelabwägung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a „Schwand“

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB -

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A „SCHWAND“ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 4 (1) BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
01	<p><u>EINWAND 01:</u>            „Im Moment befinden sich dem Areal Finkenschlag / Albrecht-Dürer-Straße / Riemenschneiderstraße 285 Wohnungen mit 166 Parkplätzen.            Es fallen mit dem Bau von 5 großen neuen Häuser mit 60 neuen Wohnungen 78 Parkplätze weg, so dass in Zukunft 345 Wohnungen über 88 Parkplätze verfügen. Normal müssten für 345 Wohnungen 345 bis 400 Parkplätze zur Verfügung stehen.            Wenn Sie im Moment an einem Wochenende in den Finkenschlag / Albrecht-Dürer-Straße oder Riemenschneiderstraße kommen, ist alles zugeparkt, so dass in einem Brand- oder Notfall weder die Feuerwehr noch der Technische Hilfsdienst retten kann. Wie soll das in Zukunft mit noch mehr Wohnungen und noch weniger Parkplätzen möglich sein ?            Auch finde ich es total unsozial, den Menschen in diesen Häusern keinen Parkraum zur Verfügung zustellen. (Sie schaden nicht nur den Menschen, sondern auch der Autoindustrie. Ohne Parkplatz kein Auto).            Durch die Neubauten fallen nicht nur 78 Parkplätze weg, sondern auch 2 Spielplätze und 254 Bäume und Sträucher. Davon sind 42 Bäume über 60 cm Stammdurchmesser in 1 Meter Höhe gemessen. Wenn ein normaler Bürger so einen Baum fällt, muss er Strafe zahlen. Herr Bürgermeister, es ist doch total unsozial, den dort lebenden Bürgern ihren Lebensraum so zu beschneiden und grüne Flächen zu versiegeln.            Die Stadt hat doch sicher noch andere Bauplätze, die sie dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann.            Komisch ist an dieser Stelle auch, dass nicht alle Nachbarn das Amtsblatt bekommen haben.            Ich bin als Nachbar gegen den Bebauungsplan und hoffe, dass die dort lebenden Menschen in ihrem Lebensraum nicht beschnitten werden.            Schade, dass die SPD diese Menschen einengen will und ihnen noch nicht einmal einen Parkplatz gönnt. Auch finde ich es schlimm, dass die SPD den Bürgern die Sauerstoff bildenden Bäume fällt.            Vielleicht hat die SPD noch ein Herz und stimmt am Schluss gegen diesen Bauantrag.            Anregung: Die Fläche der Dächer der bestehenden Häuser würden sich für einen kleinen Solarpark eignen.“</p>	<p>Seitens des Evangelischen Siedlungswerkes (ESW Ingenieur- und Bauberatungsgesellschaft mbH) wurde mit Schreiben vom 04.06.2010 eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Stellplatzanlagen vorgelegt. Diese Bilanzierung wurde an die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht zur Prüfung weitergeleitet.</p> <p>Im vorliegenden Fall müssen infolge der geplanten Nachverdichtung (70 Wohneinheiten) 53 Stellplätze entfallen, wofür jedoch im Bereich der Leichtathletiksporthalle an der Straße „Am Finkenschlag“ 44 Stellplätze und innerhalb des Baugebietes selbst, 86 Stellplätze neu geschaffen werden. Damit werden mehr Kfz- Stellplätze geschaffen als momentan vorhanden sind.</p> <p>Die Bauaufsicht hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass aufgrund der seinerzeit geführten und in den Bauakten dokumentierten Verhandlungen davon ausgegangen werden muss, dass mit den geschaffenen Stellplätzen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt sind.</p> <p>Auch die Anzahl der Kinderspielplätze wird von 7 auf 6 Kinderspielplätze reduziert, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass die z.T. in desolatem Zustand befindlichen Kinderspielplätze umfangreich saniert und auch flächenmäßig vergrößert werden sollen.</p> <p>Im Rahmen der Beratungen im Stadtrat am 18.11.2009 wurde in der Beschlussvorlage darauf hingewiesen, dass infolge der geplanten Nachverdichtung auch in den Baumbestand eingegriffen wird.</p> <p>Hinsichtlich des Eingriffes in den Baumbestand ist klarzustellen, dass weder das seit dem 17.01.1969 rechtsverbindliche 1. Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a noch der seit dem 07.04.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 277a Festsetzungen zum Baumbestand bzw. zum Baumschutz beinhalten.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall um ein Bauleitplanverfahren i. S. des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) handelt, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p>

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A „SCHWAND“

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 4 (1) BauGB

	<p>Für den Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a wurde durch das Ing.- Büro Grosser- Seeger ein Baumaß mit Baumbewertung (vom 29.10.2009) durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 367 Bäume bzw. Baumgruppen erfasst, wovon 257 Stück unter die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Fürth (Baumschutzverordnung - BSchV) vom 27.03.2002 fallen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen (Gebäude und Stellplatzanlagen) ist die Beseitigung von 55 Bäumen notwendig; hiervon fallen wiederum 44 Bäume unter die Baumschutzverordnung.</p> <p>Aufgrund des bereits vorhandenen großen Baumbestandes erfolgt eine ergänzende Pflanzung von 39 Bäumen nach den Standards der Stadt Fürth. Sie sind Bestandteil der Gesamtplanung, die die vorgesehenen Baumaßnahmen grünordnerisch in die städtebauliche Struktur einbinden sollen.</p> <p>Seitens des Ordnungsamtes / Untere Naturschutzbehörde besteht damit Einverständnis.</p> <p>Hinsichtlich der verfügbaren Baulandreserven ist dazulegen, dass die Stadt Fürth stets bestrebt ist, ihre Baulandressourcen umsetzungsbezogen und nachfrageorientiert zu managen. So wird derzeit z.B auch an der Heilstättenstraße im Bereich des ASV Fürth- West- Sportgeländes ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäuser vorsieht.</p> <p>Auch mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a soll durch die Überplanung und Nachverdichtung geeigneter Flächen, der Bauland- bzw. Wohnraumnachfrage Rechnung getragen werden.</p> <p>Der Hinweis, dass die Stadtzeitung als Postwurfsendung offensichtlich nicht flächendeckend bzw. vollständig verteilt wurde ist dem Baureferat bekannt. Auf diese Missstände wurde das hierfür zuständige Bürgermeister- und Presseamt bereits mehrfach hingewiesen. Bedauerlicherweise kann der Verteilungsservice jedoch nicht dauerhaft überwacht werden, so dass sich hier ggf. Mängel in der Verteilung der Stadtzeitung ergeben können. Ergänzend sei jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadtzeitung bzw. die Amtlichen Mitteilungen auch jederzeit im Internet unter <a href="http://www.fuerth.de/home/fuerther-rathaus/stadtzeitung-online.aspx">http://www.fuerth.de/home/fuerther-rathaus/stadtzeitung-online.aspx</a> eingesehen bzw. abgerufen werden können.</p>
--	---

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A „SCHWAND“

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 4 (1) BauGB

	<p>Die Anregung hinsichtlich der Nutzung der Dachflächen für Solarmodule wurde mit Telefax des Stadtplanungsamtes vom 12.05.2010 an das Evangelische Siedlungswerk weitergeleitet. Nachdem es hierzu keinerlei gesetzliche Regelungen gibt, bleibt es im alleinigen Ermessen des Eigentümers auf alternative Energieressourcen zurückzugreifen.</p> <p><b>Die Bedenken hinsichtlich der Stellplätze, Kinderspielplätze und des Baumbestandes werden hiermit zur Kenntnis genommen, werden jedoch zurückgewiesen, weil die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt sind und die Untere Naturschutzbehörde der „Baumbilanz“ zugestimmt hat. Die Anregungen hinsichtlich der Baulandreserven, der Zustellung der Stadtzeitung und der Solarnutzung sind weitestgehend berücksichtigt.</b></p>
--	---

### 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A „SCHWAND“

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 4 (1) BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
02	<p><u>EINWAND 02:</u> Herr Kaping sieht sich mit seinem Anwesen von der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a betroffen und bittet darum, dafür Sorge zu tragen, dass für die geplante zusätzliche Bebauung (und den Altbestand) ausreichend Stellplätze geschaffen werden, so dass sich die Parkplatzsituation an den öffentlichen Straßen nicht noch mehr verschärft. Die Zufahrt zu der Straße „Am Bischoffsacker“ darf durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Seitens des Evangelischen Siedlungswerkes (ESW Ingenieur- und Bauberatungsgesellschaft mbH) wurde mit Schreiben vom 04.06.2010 eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Stellplatzanlagen vorgelegt. Diese Bilanzierung wurde an die Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht zur Prüfung weitergeleitet.</p> <p>Im vorliegenden Fall müssen infolge der geplanten Nachverdichtung (70 Wohneinheiten) 53 Stellplätze entfallen, wofür jedoch im Bereich der Leichtathletiksporthalle an der Straße „Am Finkenschlag“ 44 Stellplätze und innerhalb des Baugebietes selbst, 86 Stellplätze neu geschaffen werden. Damit werden mehr Kfz- Stellplätze geschaffen als momentan vorhanden sind.</p> <p>Die Bauaufsicht hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass aufgrund der seinerzeit geführten und in den Bauakten dokumentierten Verhandlungen davon ausgegangen werden muss, dass mit den geschaffenen Stellplätzen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt sind.</p> <p>Weder in dem Wohnquartier zwischen der Riemenschneiderstraße, der Albrecht-Dürer-Straße und der Straße „Am Bischoffsacker“ noch im betreffenden öffentlichen Straßenraum sind bauliche Veränderungen vorgesehen. Insofern dürften sich auch keine Beeinträchtigungen an der Zufahrt zur Straße „Am Bischoffsacker“ ergeben.</p> <p><b>Die Anregungen werden hiermit zur Kenntnis genommen, müssen jedoch zurückgewiesen werden.</b></p>