

Einzelabwägung

zur

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

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

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

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
01	<p><u>EINWAND 01:</u> „Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Änderung des obigen Bebauungsplanes mit folgenden Begründungen ein.</p> <p>1. Es sind 70 Wohneinheiten geplant, dabei entfallen 53 Parkplätze, ich konnte jedoch nicht in Erfahrung bringen, wie viel Parkplätze definitiv neu geschaffen werden. Bis jetzt ist die Parkplatzsituation bereits prekär. Wenn dann wieder die Wohnwagen der Sinti im Winter geparkt werden oder eine Veranstaltung der Schickedanz- Sporthalle stattfindet (wo auch nicht genügend Parkplätze - obwohl seinerzeit vom Verkehrsaufsichtsamt gefordert) ist die Situation katastrophal.</p>	<p>1. Auf der Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 277a sind im fraglichen Bereich 300 Wohnungen genehmigt, denen heute 214 Stellplätze zur Verfügung stehen. Durch die vom neuen Eigentümer, dem Evangelischen Siedlungswerk, vorgesehene Nachverdichtung um weitere 70 Wohnungen, die im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Änderungsverfahrens Nr. 277a 3. Ä planungsrechtlich abgesichert wird, entfallen 53 Stellplätze.</p> <p>Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a enthält bezüglich der Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen u.a. folgende textliche Festsetzung: <i>„Garagen, Carports und Stellplätze dürfen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der markierten Bereiche (Planzeichen 15.3 PlanzV 90) errichtet werden. Im Bereich der Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind auch mehrgeschossige Parkdecks oder Doppelparksysteme zulässig.“</i></p> <p>Somit stellt der Entwurf des Bebauungsplanes sicher, dass der im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens notwendige Stellplatznachweis sowohl für die durch die Baumaßnahme entfallenden als auch durch die Nachverdichtung selbst veranlassten Stellplätze gelingen wird.</p> <p>Darüber hinaus beabsichtigt das Evangelischen Siedlungswerk, Teile des notwendig werdenden Stellplatznachweises außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes zu führen, was die Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und die Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 04.06.2008 auch ermöglicht.</p> <p>Der Einwand hinsichtlich der Parkplatzsituation wird hiermit zur Kenntnis genommen, muss jedoch zurückgewiesen werden, da das Deckblatt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a ausreichend Flächen für die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze vorsieht.</p>

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A „SCHWAND“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

2. Ich finde es unzumutbar, dass ich jetzt von der Essecke auf Bäume schaue, mir dann jedoch in Zukunft vom gegenüberliegenden Haus auf den Essteller schauen lassen muss. Mir wurde zwar zugesagt, dass die betreffenden Bäume stehenbleiben sollen, gleichzeitig aber auch, dass sie beim Bau dieses Hauses auch im Wege stehen könnten. Das ist mir zu wenig.

2. Anlässlich des Einleitungsbeschlusses für das Satzungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a wurde im Rahmen der Beratungen im Stadtrat am 18.11.2009 in der Beschlussvorlage darauf explizit hingewiesen, dass infolge der geplanten Nachverdichtung auch in den Baumbestand eingegriffen wird.

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.

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.

Für den Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a wurde durch das Ing.- Büro Grosser-Seeger ein Baumaufmaß 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.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen (Gebäude und Stellplatzanlagen) ist die Beseitigung von 55 Bäumen notwendig; hiervon fallen wiederum 44 Bäume unter die Baumschutzverordnung.

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.

Seitens des Ordnungsamtes / Untere Naturschutzbehörde besteht damit Einverständnis.

Die gegenüber dem Einwender offensichtlich gemachte Aussage ist insofern nicht nachvollziehbar, da der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a von der ersten Entwurfsphase an im fraglichen Bereich die Beseitigung von einzelnen Bäumen vorsah.

Die Bedenken hinsichtlich des Baumbestandes werden hiermit zur Kenntnis genommen, werden jedoch zurückgewiesen, weil die naturschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt sind und die Untere Naturschutzbehörde der „Baumbilanz“ zugestimmt hat.

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A „SCHWAND“ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

<p>3. Eine weitere Verdichtung auf der „Schwand“ mit diesem sozialen Umfeld (das auch der Stadt bekannt ist) ist ebenfalls nicht hinnehmbar.</p>	<p>3. Das Evangelische Siedlungswerk Bayern (ESW) beabsichtigt die von der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Fürth erworbenen Grundstücke, insbesondere im Bereich zwischen der Albrecht-Dürer-Straße, der Straße „Am Bischofsacker“, der Riemen-schneiderstraße und der Straße „Finkenschlag“, neu zu strukturieren bzw. umzugestalten und nachzuverdichten.</p> <p>Auch gilt ein Baulandmangel, d.h. ein Missverhältnis von Angebot und Nachfrage bei bau-reifen Baugrundstücken, seit vielen Jahren als ein zentrales Problem der Baulandmärkte. Insbesondere für die Kernstädte und höher verdichteten Umlandkreise in den Agglomerati-onsräumen und in den Verstädterten Räumen werden immer wieder gravierende Defizite in der Baulandversorgung mit preistreibender Wirkung behauptet.</p> <p>Auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt spielen sich daher u. a. folgende unerwünsch-ten Prozesse ab:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauland ist gerade für junge Familien häufig nicht erschwinglich;- Die Bevölkerung wandert ab, wird weniger und älter;- Segregation und Leerstände folgen daraus;- Auch auf den kommunalen Haushalt wirken sich potentielle Einwohnerverluste negativ aus;- Der Konkurrenzdruck zwischen Städten und Umlandgemeinden steigt. <p>Die Kommunen können darauf reagieren, indem sie ihre Baulandressourcen umsetzungs-bezogen und nachfrageorientiert managen. Auch im vorliegenden Fall soll Durch die Über-planung, Ordnung, Entwicklung und Nachverdichtung geeigneter Flächen, der Bauland-nachfrage Rechnung getragen werden.</p> <p>Um nun hierfür eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die die sozia-len, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung ge-genüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ist die Änderung der Bebauungspläne Nr. 277a erforderlich.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Fürth ist daher eine maßvolle Nachverdichtung, wie sie in der vorlie-genden Planung zum Inhalt hat, im Hinblick auf die Begrenzung des Siedlungswachstums am Siedlungsrand städtebaulich und ökologisch sinnvoll.</p> <p>Laut der vom Bundeskabinett am 01.11.2007 beschlossenen „Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt“ ist u.a. angestrebt, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, durch ein Verhält-nis von Innenentwicklung zu Außenentwicklung von insgesamt 3:1 erfolgen soll und
--	---

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

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

- die Konsequente Anwendung des vorhandenen Planungsinstrumentariums zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme ausgeschöpft werden soll.
Die Stadt Fürth hat sich mit der Unterzeichnung der Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ bereit erklärt, die biologische Vielfalt vor Ort zu stärken und den Siedlungswachstum „auf der grünen Wiese“ zu begrenzen.

Der Einwand, dass eine Nachverdichtung mit diesem sozialen Umfeld nicht hinnehmbar ist wird hiermit zur Kenntnis genommen, wird jedoch aufgrund anderweitiger Zielvorstellungen zurückgewiesen.

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

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
Q 67	<p><u>Untere Landesplanungsbehörde (Ste):</u> „In der Begründung auf Seite 4 (1.5 Belastungen und Bindungen) sollte das zuständige Sachgebiet 24 bei der Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, genannt werden.</p> <p>Gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung und Nachverdichtung des Planbereiches bestehen von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde (Ste) keine Bedenken.“</p>	<p>Die Begründung wurde unter Ziffer 1.5 entsprechend angepasst.</p> <p>Die Empfehlung der Unteren Landesplanungsbehörde ist somit berücksichtigt.</p>

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

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 01	<p><u>Amt für Brand- und Katastrophenschutz (ABK/Kats):</u> „Mit Bombenblindgängern muss gerechnet werden. Vor Bodenarbeiten sind Freigaben durch Fachfirmen dringend anzuraten.“</p>	<p>Die Hinweis des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wurde bereits mit Telefax des Stadtplanungsamtes vom 10.05.2010 an das Evangelische Siedlungswerk in Bayern, Hans-Sachs-Platz 12, 90403 Nürnberg weitergeleitet, damit etwaige Sondierungsmaßnahmen von Seiten des Grundstückseigentümers eingeleitet werden können.</p> <p>Aufgrund des wiederholten Hinweises wurde das Evangelische Siedlungswerk nochmals mit Telefax des Stadtplanungsamtes vom 29.07.2010 an diesen Sachverhalt erinnert.</p> <p>Die Empfehlung bzw. der Hinweis des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz ist somit berücksichtigt.</p>