

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

Vorwort:

Die öffentliche Auslegung wurde vom 27.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018 durchgeführt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 15 vom 08.08.2018 bekanntgegeben.

Es liegen 8 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Stellungnahme Nr. 4 liegt eine Unterschriftenliste bei. Die rd. 190 UnterzeichnerInnen schließen sich den Ausführungen der Stellungnahme an.

Im Folgenden wird der Inhalt dieser Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen (rechte Tabellenspalte) gegenübergestellt:

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
1	E-Mail vom 17.09.2018	
	<p>Ich schreibe Ihnen wegen dem Bebauungsplan 363c „Zwischen Hansastrasse, Ruhsteinweg und Würzburger Straße“. Ich möchte gerne eine persönliche Bestätigung von Ihnen bekommen, dass Sie dieses Projekt persönlich voll und ganz befürworten.</p> <p>Aus meiner Sicht passt das aktuelle Mammutprojekt überhaupt nicht in unsere schöne Nachbarschaft mit vornehmlich Einfamilienhäusern und ein schöner mit Bäumen gesäumter Fahrrad-/Spazierweg. Wir leben seit 2010 in Fürth und haben ein EFH von 1955 komplett saniert. Wir fühlen uns sehr wohl hier.</p> <p>Mir ist bewusst dass auf dem ehemaligen Norma Gelände Wohnungen gebaut werden müssen um zusätzlichen Wohnraum in Fürth zu schaffen. Aber wieso wird nicht der ursprünglich in 2014 eingereichte Bauplan umgesetzt? Zählt Wirtschaftlichkeit von ESW mehr als eine schöne Nachbarschaft in Fürth in Ihrer Abwägung? Reihenhäuser entlang des Ruhsteinweges schaffen zum einen schönen Wohnraum und zum anderen passen sie viel besser in die bestehende Nachbarschaft. Ausserdem könnte bei dem ursprünglichen Plan, die Allee entlang des Ruhsteinweges bestehen bleiben. Falls Sie noch nicht persönlich hier waren, habe ich Ihnen einige aktuelle Fotos vom Ruhsteinweg beigefuegt. Wollen Sie diese Bäume wirklich alle abholzen?</p> <p>Ich kann überhaupt nicht verstehen wie Sie das aktuelle Projekt befürworten können mit dem für diese Nachbarschaft extremen Woh-</p>	<p>Im Rahmen der Stadtentwicklung ist die Bedarfsplanung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Gewerbestandorten als dynamischer Prozess zu betrachten. Die Konzentration auf geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes steht hierbei im Vordergrund. Die Stadt Fürth entscheidet unter Würdigung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, ob und ggf. in welchem Umfang Flächen für die Wirtschaft oder andere Nutzungen ausgewiesen oder umgewandelt werden.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen sowie parallel auch der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes dienen.</p> <p>Die Planungsziele werden vom städtischen Wirtschaftsreferat ausdrücklich begrüßt, da so ein hochwertiges Gewerbegebiet entsteht und zudem eine Wohnbebauung nördlich vom geplanten Gewerbegebiet entstehen kann.</p> <p>In der Vorplanungsphase zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde eine Vielzahl von unterschiedlichen Baukonzepten - teilweise auch öffentlich - diskutiert. Allerdings steigen die Kosten für den Bau von Wohnungen seit einigen Jahren deutlich, gleichzeitig werden aber nicht nur in Bayern erheblich mehr Wohnungen gebraucht, insbesondere im kostengünstigen Segment. Unter dem Titel "Effizient bauen, leistbar wohnen - mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern" lobte daher die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr im April 2015 ein neues Modellvorha-</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>nungsdichte mit einem 9 stöckigen Wohnturm und etlichen 5 stöckigen Wohnhäusern entlang des Ruhsteinweges. Mir ist in der Umgebung kein 9 stöckiger Wohnturm bekannt – wieso soll die Nachbarschaft jetzt so verunstaltet werden?</p> <p>Ich hoffe für Sie zählen auch bestehende Nachbarschaften in Ihren Zukunftsplänen für Fürth und dass Sie dieses Mammutprojekt nochmals genau prüfen. Ich habe auf jeden Fall aktuelle Investitionspläne für unser Haus / Grundstück zurückgestellt, da ich zuerst abwarten möchte was gegenüber von unserem Grundstück gebaut wird.</p> <p>Ich freue mich Ihre persönliche Perspektive zu diesem Projekt zu erfahren. Gibt es aus Ihrer Sicht keine Alternative?</p>	<p>ben des Experimentellen Wohnungsbaus aus: Ziel des Modellvorhabens ist es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens nicht mit einer Minderung des Wohnwerts beantworten. Gesucht werden innovative Ideen und Vorgehensweisen, die das Zusammenspiel zwischen architektonischer und freiräumlicher Qualität, effizienten Bauweisen und Kostenbewusstsein neu definieren. Ansatzpunkte für diese Optimierung können neben rationelleren Bauweisen und einer besseren Flächenausnutzung auch das Hinterfragen eingefahrener Standards sein. Die Modellprojekte sollen dabei individuelle Themenschwerpunkte entwickeln, die neben technischen, auch räumliche und soziale Aspekte in den Vordergrund stellen können. Zwölf Bauvorhaben wurden aufgrund ihrer vielversprechenden Potenziale zur Förderung im Modellvorhaben ausgewählt. Nach der Phase der Projektentwicklung wurden von den Bauherren Planungswettbewerbe durchgeführt, um die beste architektonische Lösung im Sinne des Modellvorhabens zu finden. Auf dieser Grundlage fußt das städtebauliche Konzept des ESW und der Bau- und Werkausschuss am 04.05.2016 die Weiterführung des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens entsprechend beschlossen. Die politische Willensbekundung manifestiert sich in jüngster Vergangenheit in dem Entwurfsbeschluss vom 11.07.2018 auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfs.</p> <p>Die geplanten Punkthäuser entlang des Ruhsteinwegs sollen 4-geschossig plus einem Attikageschoss auf einer jedoch wesentlich verkleinerten Geschossfläche errichtet werden. Dieses fünfte Geschoss ist außerdem jeweils abgerückt vom Ruhsteinweg und in Richtung Süden bzw. Südwesten ausgerichtet. Gleiches gilt für das einzelne siebengeschossige Gebäude mit einem südwestlich ausgerichteten achten Attikageschoss.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich aufgrund der Größe des Plangebietes und des räumlichen Abstands (durch die Grünzäsur Ruhsteinweg) insbeson-</p>
---	---

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

		<p>dere zu den in Rede stehenden, nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen ein eigener Planungsraum. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse lässt in Richtung der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen weder Konflikte zum Abstandsflächenrecht erwarten noch ist nach Prüfung im Rahmen einer Verschattungsstudie mit wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngrundstücke außerhalb des Plangebiets zu rechnen.</p> <p>Die Freiraumachse Ruhsteinweg mit seinem Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen. Kleinere Anpassungen erfolgen lediglich durch bis zu drei öffentlich nutzbaren Wegeanschlüssen zwischen Plangebiet und Freiraumachse.</p> <p>Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes ermittelt werden konnten, ist die Forderung nach einer Reduzierung des Vorhabens zurückzuweisen.</p>
--	--	---

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
2	Schreiben vom 19.09.2018 (Eingang 21.09.2018)	
2.1	<p>Als Eigentümerin des Mehrfamilienhauses HansasträÙe 18, welches direkt an die im o.g. Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen angrenzt, gebe ich die folgende Stellungnahme, bzw. Einwendungen ab, deren Punkte ich Sie als Anlass zu einer Änderungsforde- rung des Bebauungsplanes zu nehmen bitte.</p> <p>Da ich in diesen Angelegenheiten über keinerlei Erfahrung verfüge, bitte ich für eventuell fachlich nicht korrekte Formulierungen um Ihr Verständnis.</p> <p>Mein Haus weist zwei Stockwerke plus Dachgeschoss aus; nach dem vorliegenden Bebauungsplan soll es auf drei Seiten von Wohnbauten mit 4 und 5 Stockwerken umgeben werden, dahinter sogar bis zu acht Stockwerke.</p> <p>Diese Bauhöhen sind eine Zumutung, da sie mein Haus an allen Fronten, bis auf die der HansasträÙe zugewandten Vorderseite, um Stockwerke überragen.</p> <p>Hier bitte ich um Rücksicht auf seit 1966 bestehende Bausubstanz und die in ihr lebenden 11 Mietparteien zu nehmen und mein Haus nicht regelrecht einmauern zu lassen; geringere Höhen der Neubau- ten in Verbund mit meinem Haus würden auch einen harmonische- ren Eindruck der gesamten Wohnanlage erzeugen.</p> <p>Bitte setzen Sie deshalb sich für geringere Höhen der geplanten Wohnblocks ein!</p>	<p>Das in Rede stehende Gebäude hat tatsächlich drei Stockwerke plus Sattel- dach. Die nördlich und östlich angrenzend geplanten Neubauten sollen gestaf- felt bis zu vier Geschosse erhalten dürfen. In Richtung des Gebäudes Nr. 18 werden sie mit Rücksicht auf das Bestandsgebäude aufgrund der Staffelung aber zunächst dreigeschossig errichtet (vgl. Festsetzungen des Bebauungs- plans). Das fünfgeschossig geplante Gebäude südlich des Bestandgebäudes Nr. 18 ist durch die Planstraße abgerückt und zudem seitlich versetzt.</p> <p>Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse lässt weder Konflikte zum Abstands- flächenrecht (in Richtung der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen) er- warten noch sind sonstige negative Auswirkungen erkennbar. Die städtebauli- che Konzeption lässt eine Rücksichtnahme hier klar erkennen.</p> <p>Der Anregung auf Reduzierung der Geschossigkeit wird aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
2.2	Nach dem vorliegenden Bebauungsplan soll von der HansasträÙe aus eine Zufahrtsstraße in das neue Wohngebiet führen; diese ist	Der Abstand des Balkons zur nördlichen Straßenkante der Planstraße beträgt 6,0 m und mehr.

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>ganz knapp an der Grenze meines Grundstücks entlang eingezeichnet.</p> <p>Circa 1-1,5m hinter der Grundstücksgrenze befindet sich jedoch schon der Balkon der Erdgeschoßwohnung meines Hauses, sodass die Straße praktisch direkt an diesem vorbeiführt, was für die Bewohner, hier insbesondere die Mieter dieser Wohnung, eine unzumutbare Situation darstellt .</p> <p>Ich fordere deshalb, die geplante Straße in größerer Entfernung zu meiner Grundstücksgrenze vorzusehen und den dadurch entstehenden freien Streifen zu meinem Haus hin mit Heckenpflanzen und kleineren Bäumen zu begrünen, die nicht nur der Optik, sondern auch dem erforderlichen Schallschutz Rechnung tragen können.</p>	<p>Ein Gestaltungserfordernis der Planstraße ergibt sich aus der beabsichtigten Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich. Insofern ist mit wechselseitig angeordneten Gestaltungselementen bzw. Begrünungen in der Planstraße zu rechnen. Diese werden im Zuge der Ausarbeitung des Straßenentwurfs dargestellt und im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt.</p> <p>Die Planung sieht in Verbindung mit dem Kreuzungsumbau Würzburger Straße/ Hansastrasse einen Rückbau der Bypassverbindung von der Würzburger Straße zur Hansastrasse vor. Dadurch entfällt der Auffädelungs-Knotenpunkt (Nord- und Südverkehr in der Hansastrasse) vor dem in Rede stehenden Gebäude und es ist gegenüber dem Ist-Zustand mit weniger überörtlichem Verkehr zu rechnen. Durch die Verlegung der Bushaltestelle vom Bypass in die Würzburger Straße ist zudem kein Busverkehr mehr zu erwarten. Dies führt im Ergebnis zu einer Verbesserung der Situation aus lärmtechnischer Sicht.</p> <p>Die neue Zufahrt zum geplanten Wohngebiet verteilt sich zudem auf zwei Anbindungsstellen an die Hansastrasse, sodass nur ein Teil des planbedingten Verkehrs den südlichen Planstraßenstrang benutzen dürfte. Die nordseitige Anbindungsstelle ist baulich durch ein geplantes Gebäude abgeschirmt.</p> <p>Gegenüber der ehemaligen gewerblichen Nutzung ergibt sich neben lärmtechnischen Vorteilen zudem auch hochbaulich ein größerer Abstand, nachdem die Gewebhallen einst bis auf die südliche Grundstücksgrenze ragten.</p> <p>Insgesamt bleibt festzustellen, dass sich die Situation für das Gebäude Hansastrasse Nr. 18 aus lärmtechnischer Sicht verbessert.</p> <p>Den Anregungen wird aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
--	--

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>2.3</p>	<p>An keiner Grenze meines Hauses zu den geplanten Wohnblöcken hin ist irgendeine Form der Begrünung vorgesehen, womit es eine große kahle Fläche zwischen Bestandsbau und Neubauten gibt; ich bitte Sie, dem Bauträger zur Auflage zu machen, dass es eine grüne Grenze an den drei Seiten zu meinem Haus hin geben muss, in Form von Büschen und Bäumen.</p>	<p>Üblicherweise werden Grundstücke entlang der Grenze eingefriedet. Hierzu kommen überwiegend auch Pflanzen zum Einsatz. Aufgrund des großen Abstands der angrenzend nördlich und östlich geplanten Wohngebäude lässt sich eine Bepflanzung problemlos umsetzen. Südlich des Bestandsgebäudes ist mit der Pflanzung eines Straßenbaumes zu rechnen. Außerdem lässt die hier vorhandene dreieckige Restfläche bis zu den verzeichneten Stellplätzen eine entsprechende Grüngestaltung erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen heimische, standortgerechte Pflanzen zu pflanzen sind.</p> <p>Eine genaue Verortung erfolgt auf Baugenehmigungsebene im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans.</p> <p>Der Anregung wurde bereits wie beschrieben gefolgt.</p>
<p>2.4</p>	<p>Von der Hofffläche meines Hauses zur momentanen Brachfläche des ehemaligen Norma- Geländes ist seit den Abrissarbeiten ein starkes Gefälle entstanden, welches befürchten lässt, dass mein Grundstück zu dieser Seite hin abrutschen wird.</p> <p>Hier ist unbedingt von Seiten des neuen Grundeigentümers Sorge zu tragen, dass eine entsprechende Befestigung (Stützmauer?) bereits vor Beginn der Bautätigkeiten zur Sicherung vorgenommen wird.</p> <p>Dies in Ihre Vorgaben hinsichtlich des Bebauungsplanes aufzunehmen bitte ich Sie.</p>	<p>Sollten nebenstehend genannte Schäden an dem Grundstück auftreten, so kommt hierfür der Verursacher auf. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.</p>
<p>2.5</p>	<p>Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass praktisch der komplette Rest an altem Baumbestand gefällt werden soll. Hierbei handelt sich größtenteils um ältere, teils sehr stattliche Bäume, u.a. einen Ahorn (zur Würzburger Straße hin), der dort bereits seit weit vor 1958 steht.</p>	<p>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.</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>Ich fordere Sie auf, nachdrücklich den Erhalt der alten Bäume festzuschreiben; die Pflanzung ein paar neuer Bäumchen als Alibi für die Fällung großer Bäume ist keinesfalls tolerabel, zumal alte Bäume unschätzbare Dienste für die Menschen in ihrer Umwelt leisten (Sauerstoff, Schattenspende), und jeder, der in einer Wohnanlage leben muss, ist dankbar für ein bisschen Grün in Form einiger alter Bäume - auch dies eine Form von Wohnqualität!</p> <p>Setzen gerade Sie als Stadt-Verantwortliche sich ein für den Erhalt der auf dem geplanten Areal vorhandenen Bäume - darum bitte ich Sie, zumal Fürth nach meiner Kenntnis eine Baumschutzverordnung ausgewiesen hat.</p> <p>Um sich von der Berechtigung meiner Einwendungen und Forderungen zu überzeugen, bitte ich Sie, sich die Lage nochmals vor Ort im Hinblick auf die von mir genannten Punkte anzusehen. Gerne bin ich bei Bedarf auch zu einem Gespräch und einem gemeinsamen Ortstermin bereit.</p> <p>Für Ihre Bemühungen darf ich mich vorab bedanken.</p>	<p>Der Erhalt weiterer Bäume steht leider den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung 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.</p> <p>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 weiterer Baum zu pflanzen.</p> <p>Der Anregung wird aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
--	---

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
3	Schreiben (Eingang 24.09.2018)	
3.1	<p>Abgesehen davon, dass ich denen zustimmen muss, die die Bebauung in diesem Bereich für zu massiv betrachten, habe ich folgende Einwendungen:</p> <p>Die durchweg hohen Gebäude sind so angeordnet, dass ich mich frage, wie hier die erforderliche Durchlüftung stattfinden soll. Gerade im Hinblick auf die ständig steigenden Temperaturen aufgrund des Klimawandels kann man - bei regelmäßiger Lektüre der Tageszeitung - erfahren, dass dies bei der Stadtplanung eine immer größere Rolle spielen sollte. Eine entsprechende Studie bei diesem Bauvorhaben konnte ich in den Unterlagen nicht finden.</p>	<p>Insbesondere die gewerbliche Bebauung soll auch baulichen Lärmschutz für das nördlich angrenzende Wohnquartier gewährleisten. Dementsprechend wird hier eine zeilenartige Bebauung aus städtebaulichen Gründen angestrebt. Als Leitbild dient hier die unmittelbar östlich an den Planbereich angrenzende Gebäudezeile.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht Pflanzmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor.</p> <p>Die Sicherstellung der Durchlüftung kann angenommen werden, wenn die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen eingehalten werden. Ein Konflikt ist daher nicht zu erkennen. Eine Studie ist vor diesem Hintergrund entbehrlich.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der räumlichen Lage ein eigener Planungsraum. Die Freiraumachse Ruhsteinweg mit seinem Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen. Aufgrund des Abstandes der geplanten Punkthäuser zueinander ist eine Durchlüftung nicht in Frage zu stellen.</p> <p>Der Anregung wird aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
3.2	<p>Grün im Umfeld ist aus folgenden Gründen wichtig:</p> <p>- Im Zuge des Klimawandels, dessen Folgen wir gerade in diesem Sommer deutlich zu spüren bekommen haben, als "Klimaanlage", um die erhöhten Temperaturen in der Stadt zu mildern. Mit viel Grün</p>	<p>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.</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>im Bereich von Wohnanlagen ist die Temperatur kühler und angenehmer. Dieser Aspekt ist meiner Meinung nach bei der geplanten Bebauung nicht ausreichend berücksichtigt. Angesichts dieser verdichteten Bebauung sollte hier ein ebenso massives Gegengewicht in Form von Grünflächen und Bäumen festgelegt werden.</p> <p>Ob die Freiflächen wirklich grün oder - wie in Fürth in letzter Zeit vermehrt üblich - in Form von Schotterpisten mit Grasbüscheln ausgestaltet werden sollen, ist leider aus den Plänen nicht ersichtlich.</p> <p>Auch die Anzahl der Bäume variiert von Plan zu Plan, steht also offensichtlich noch nicht fest. Entlang der Würzburger Straße scheint nach Rücksprache mit der Abteilung im Bauamt sogar noch nicht sicher, ob hier tatsächlich Bäume gepflanzt werden. Mir erschließt sich nicht, warum jahrzehntelang gegenüber den Grundstückseigentümern auf einen Grünstreifen die Straße entlang bestanden wurde und gerade jetzt, da die Auswirkungen der globalen Erwärmung zu spüren sind, offensichtlich darauf verzichtet wird. Dass hier eine Bepflanzung positiv als Feinstaubfilter dienen könnte sollte angesichts der sich hier abzeichnenden Probleme ebenfalls eine Rolle spielen.</p> <p>- Nachweislich fühlen sich Menschen wohler, wenn sie in einer Umgebung mit viel Grün leben. Dieser Aspekt sollte angesichts der geplanten heterogenen Gesellschaft, die sich hier ansiedeln wird, stärkere Berücksichtigung finden.</p> <p>Ich bitte darum, in diesen Punkten noch einmal nachzubessern.</p>	<p>Der Erhalt weiterer Bäume steht leider den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung 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 bzw. sonstiger Lebensräume entgegenstehen.</p> <p>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 weiterer Baum zu pflanzen. Der Bebauungsplan sieht zudem Pflanzmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die Umsetzung hat sich anhand vorgegebener Pflanzenlisten zu orientieren.</p> <p>Zusätzliche Pflanzstandorte im Bebauungsplangebiet ergeben sich aus den Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzverordnung für nicht zu erhaltende Bäume. Bereits mit der derzeitigen Festsetzung bzw. den Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind auf dem Gelände rund 50 Bäume zu pflanzen. Eine noch höhere Anzahl von Bäumen würde die erforderliche Belichtung und Besonnung der Geschosswohnungen insbesondere in den unteren Geschossen übermäßig einschränken.</p> <p>Der Anregung wird aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
--	---

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
4 und 5	Schreiben vom 12.09.2018 (Eingang 27.09.2018) Schreiben vom 27.09.2018	
4.1	<p>Wir hatten bereits zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses in 2016 schriftlich unsere Bedenken und Forderungen geäußert und Ihnen die Bestätigung und Unterstützung dieser Forderungen durch eine Vielzahl der Anwohner aus dem Viertel in Form einer Unterschriftenliste zugestellt (siehe Anlage 1 [Anmerk. d. Verf.: Hier aus nicht angeführt]).</p> <p>Bis auf die Durchführung einer Verschattungsstudie und den aufgrund dieser erfolgten notwendigen, aber eher geringfügigen, Anpassungen, wurde am aufgestellten Entwurf seitdem nichts geändert. Eine Berücksichtigung der aufgezeigten Bedenken und ein maßgebliches Eingehen auf die vorgelegten Forderungen erfolgte nicht.</p> <p>Wir fordern daher nochmals eindringlich im Sinne der Anwohner, alle im Schreiben vom 05.11.2016 genannten Punkte umfänglich zu berücksichtigen (siehe Anlage 1: Äußerung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 363c „Zwischen Hansastrasse, Würzburger Straße und Ruhsteinweg“ vom 05.11.2016).</p> <p>Kernpunkt der Forderungen ist ein wirklich „schonender Übergang“ vom heute bestehenden Wohnviertel mit vorwiegend 1-2-stöckigen Häusern in lockerer Ansammlung zur geplanten massiven Bebauung, die mit 4-5-stöckigen Gebäuden (dahinter in engem Abstand</p>	<p>Die Unterschriftenliste ist aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt. Durch Unterzeichnung haben insgesamt rd. 190 Personen aus dem Plangebietsumfeld ihre Zustimmung zu den Ausführungen im Schreiben vom 05.11.2016 signalisiert.</p> <p>Im Rahmen der Stadtentwicklung ist die Bedarfsplanung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Gewerbestandorten als dynamischer Prozess zu betrachten. Die Konzentration auf geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes steht hierbei im Vordergrund. Die Stadt Fürth entscheidet unter Würdigung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, ob und ggf. in welchem Umfang Flächen für die Wirtschaft oder andere Nutzungen ausgewiesen oder umgewandelt werden.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen sowie parallel auch der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes dienen.</p> <p>In der Vorplanungsphase zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde eine Vielzahl von unterschiedlichen Bebauungskonzepten - teilweise auch öffentlich - diskutiert. Allerdings steigen die Kosten für den Bau von Wohnungen seit einigen Jahren deutlich, gleichzeitig werden aber nicht nur in Bayern erheblich mehr Wohnungen gebraucht, insbesondere im kostengünstigen Segment. Aus</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>sogar bis zu 8-stöckigen!!!! Gebäuden) unmittelbar an dieses Viertel anschließt. Sinnvoll aus Sicht der Anwohner und so auch wiederholt gefordert, ist hier ein schonender Übergang mit zunächst 2-stöckigen Gebäuden und dann im Nachgang zunehmend ansteigenden Geschoßhöhen. Nochmals wiederholen möchten wir an dieser Stelle, dass der in den Fürther Nachrichten vom 22.07.2015 vorgestellte Plan der Stadt für die Bebauung dieses Grundstückes diesem Gedanken in idealer Weise entsprochen hat. Dieser Artikel zeigt, dass auch in den ersten Überlegungen der Planer genau dieser Gedanke eine konkrete Rolle gespielt hat, der in der aktuellen Form keinerlei Berücksichtigung mehr findet (Kopie des Zeitungsartikels und des dort vorgelegten Planes in Anlage 2 [Anmerk. d. Verf.: Hier aus nicht angeführt]).</p> <p>In Anlage 3 [Anmerk. d. Verf.: Hier aus nicht angeführt] sind zudem weitere Anwohner aufgeführt, die die vorgelegte Bebauungsplanung kritisch beurteilen und sich den Forderungen in Anlage 1 vollumfänglich anschließen.</p> <p>Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Erhalts dieses Schreibens inkl. der Unterschriften und um Berücksichtigung der genannten Forderungen. Vielen Dank.</p>	<p>städtebaulicher Sicht ergibt sich aufgrund der Größe des Plangebietes und des räumlichen Abstands (durch die Grünzäsur Ruhsteinweg) insbesondere zu den in Rede stehenden, nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen ein eigener Planungsraum. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse lässt in Richtung der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen weder Konflikte zum Abstandsflächenrecht erwarten noch ist nach Prüfung im Rahmen einer Verschattungsstudie mit wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngrundstücke außerhalb des Plangebiets zu rechnen.</p> <p>Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes zu den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen ermittelt werden konnten, orientieren sich die geplanten Strukturen hinsichtlich Höhen und Geschossigkeit an den vorgefundenen Strukturen an der Würzburger Straße.</p> <p>Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht handelt es sich um ein Projekt von außerordentlicher überregionaler Bedeutung, mit dem neuer Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten geschaffen werden soll.</p> <p>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.</p> <p>Zum Schreiben vom 05.11.2016 wurden bereits Abwägungs- und Beschlussvorschläge erarbeitet. Die Anregungen und Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurden gem. Beschluss</p>
--	--

		<p>des Bau- und Werkausschusses am 11.07.2018 entsprechend den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
4/5.2	<p>Nachfolgend Schreiben v. 05.11.2016 sowie annähernd gleich lautende Stellungnahme Nr. 5 (Auflistungspunkte 1-4), eingegangen am 27.09.2018:</p> <p><u>1. Höhe der geplanten Bauwerke und Lage der Bebauung</u></p> <p>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.</p> <p>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 da-</p>	<p>Das 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.</p> <p>Um eine repräsentative Aussage über die Besonnung im Jahresverlauf geben zu können, wurden drei für das Jahr signifikante Betrachtungszeitpunkte ausgewählt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>her 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 Bebauung Rechnung getragen werden.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 Unterfarnbach betroffen, da sich hier das bestehende Wohngebäude in einem relativ geringen Abstand (von ca. 25 m) zur geplanten Neubebauung befindet.</p> <p>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.</p> <p>Bezüglich der Abstandsflächen ist folgendes anzumerken: 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 des Art. 6 Abs. 5 BayBO 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“</p>
--	---

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
 ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

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 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 Höhe der baulichen Anlagen über dem künftigen Geländeniveau 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 gestaf-

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p><u>2. Bebauungsdichte des Grundstücks und Anteil sozialer Wohnungsbau</u></p>	<p>felte 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.</p> <p>Zudem ergibt sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Größe des Plangebietes und der räumlichen Lage (insbesondere Abstand durch die Grünzäsur Ruhsteinweg zu den in Rede stehenden, nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen) ein eigener Planungsraum. Die Freiraumachse Ruhsteinweg mit seinem Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen. Kleinere Anpassungen erfolgen lediglich durch bis zu drei öffentlich nutzbaren Wegeanschlüssen zwischen Plangebiet und Freiraumachse. Diese stellt den gebotenen visuellen und räumlichen Abstand ausreichend sicher, sodass eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber den Strukturen an der Habichtstraße durchaus zu rechtfertigen ist. Aufgrund des Abstandes der geplanten Punkthäuser zueinander ist auch die angesprochene Massivität im Sinne einer Wandwirkung zu verneinen.</p> <p>Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes ermittelt werden konnten, ist die Forderung nach einer Reduzierung der Gebäudehöhen zurückzuweisen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept des Evangelischen Siedlungswerkes sieht auf den Flächen des ehemaligen Lebensmittelbetriebes die Errichtung von</p>
--	---

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Unsere Forderung: Begrenzung der Wohneinheiten auf 120, Anteil sozialer Wohnungsbau auf sinnvolles Maß festlegen.</p>	<p>insgesamt ca. 189 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.</p> <p>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.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch noch die künftige Lage des sozialen Wohnungsbauprojektes mit zu berücksichtigen, die so gewählt ist, dass etwaige</p>
--	---

<p><u>3. Maßnahmen zum Schallschutz</u></p> <p>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 Lärmschneise entsteht.</p> <p>Heute ist dies durch ein Bürogebäude am Ruhsteinweg gewährleistet. Diesen Lärmschutz sollte es auch während und nach Fertigstellung des neuen Viertels geben.</p> <p>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.</p>	<p>Beeinträchtigungen für angrenzend bestehende Wohngebiete nahezu ausgeschlossen werden können.</p> <p>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 festgelegt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Unbestreitbar in diesem Zusammenhang ist, dass sich die geplante Bebauung aufgrund ihrer zeilenartigen, geschlossenen und mehrgeschossigen Bauweise entlang der Würzburger Straße signifikant lärmindernd auf die bestehende Wohnbebauung auswirken wird, zumal die ursprünglich vorhandene gewerbliche Bebauung durch eine offene, uneinheitlich höhendifferenzierte und lückenhafte Bauweise gekennzeichnet war.</p> <p>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.</p>
--	---

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGSNAHMEN

	<p><u>4. Bewahrung vorhandener Grünflächen und des vorhandenen Baumbestandes</u></p> <p>Der Ruhsteinweg ist heute an beiden Seiten durch üppiges Grün (Büsche und Bäume) gekennzeichnet. Zum Teil stehen die Bäume</p>	<p>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.</p> <p>Gemäß Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung (Prognose 2025 Verkehrslärm mit Bebauung UVEX bzw. mit alternativer Lärmschutzanlage) ergeben sich keine Konflikte hinsichtlich nebenstehend genannter „Lärmschneise“ Zufahrt Ruhsteinweg, die erhebliche Nachteile für die Strukturen auf der Südseite der Habichtstraße vermuten lassen. Im Gegenteil kann davon ausgegangen werden, dass mit Bezug auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens es zu einer Verbesserung der Situation gegenüber heute kommen wird.</p> <p>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.</p> <p>Wie jedoch bereits geschildert, dürfte sich in Zukunft die immissionsschutzrechtliche Situation - insbesondere für nördlich angrenzende bestehende Wohngebiete - nachhaltig verbessern.</p> <p>Die Anregungen zum Schallschutz werden hiermit zur Kenntnis genommen und - soweit möglich - berücksichtigt.</p> <p>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.</p>
--	--	---

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
 ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

	<p>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 Baumaßnahmen sollten daher einen vollständigen Erhalt des Baumbestandes entlang des Ruhsteinweges, auch auf dem neu zu bebauenden Grundstück entlang des heutigen Zaunes vorsehen.</p> <p>Unsere Forderung: Erhalt des Baumbestandes entlang des Ruhsteinweges auch entlang des Zauns (Grundstücksgrenze) auf dem neu zu bebauenden Grundstück.</p>	<p>Der Erhalt weiterer Bäume steht den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung 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.</p> <p>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 weiterer Baum zu pflanzen.</p> <p>Der Vorhabensträger (WA-Gebiet) hat außerdem signalisiert, zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen (gem. Baumschutzverordnung) am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets durchzuführen. Dies wird auch im städtebaulichen Vertrag entsprechend verankert.</p> <p>Der Anregung, mehr Bestandsbäume als bisher vorgesehen zu erhalten, wird aus o. g. Gründen nicht gefolgt.</p>
<p>4.3</p>	<p>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.</p>	<p>Im geplanten Wohngebiet selbst entstehen ein durch die Öffentlichkeit nutzbarer Kinderspielplatz sowie Betreuungsangebote für Kinder im Rahmen der Einrichtung einer Kindertagesstätte.</p> <p>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</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

		<p>halbstündlich.</p> <p>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-Unterrarnbach“ erreichbar.</p> <p>Dennoch wurde der Wunsch nach einer besseren, kürzeren Taktung der an-dienenden Buslinien an die Verkehrsplanung weitergeleitet.</p> <p>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 in das Verfahren eingestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Schulsprenkel der Grundschule Soldnerstraße. Die nächstgelegenen Schulangebote (Grundschule und Mittelschule) und Kindergartenangebote befinden sich rund 600 m südlich des Plangebietes.</p> <p>Auch Angebote zur Grundversorgung der Bevölkerung bestehen im Nahbereich („Nahversorgungszentrum Hardhöhe“) zu beiden Seiten der Würzburger Straße.</p> <p>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.</p> <p>Den Hinweisen und Anregungen wurde bereits wie beschrieben gefolgt.</p>
--	--	---

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
6	Schreiben vom 26.09.2018 (Eingang 28.09.2018)	
6.1	<p>Der Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.07.2018 über die beabsichtigte Bebauung des Geländes „Zwischen Hansastrasse, Ruhsteinweg und Würzburger Straße" nach Ansicht zahlreicher Betroffener in sehr oberflächlicher und einseitiger Weise Stellung genommen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie als Vertreter der Stadt und gewählte Vertreter der Bevölkerung der Wahrung deren Interessen nicht weniger verpflichtet sind als den auf Profitmaximierung ausgerichteten bestimmter Unternehmen und deren Lobbyisten. Die Berücksichtigung beider Aspekte sollte nicht in Schwarz-Weiß-Malerei, wohl aber in einen vernünftigen Interessenausgleich münden.</p> <p>Der von Ihnen favorisierte Bauträger wurde nach der Sitzung durch Ihre Vertreter als „einer der Guten" bezeichnet, was grundsätzlich nicht abgestritten werden soll. Wir weisen jedoch daraufhin, dass auch dieser Bauträger wirtschaftlichen Prinzipien unterliegt, wie seine Konkurrenten auch.</p> <p>Am Beispiel der Albrecht-Dürer-Straße, Fürth und der aktuellen Diskussion um die Leuschnerstraße in Langwasser (nordbayern.de v. 22.09.18) ist zu sehen, dass auch dieser Bauträger nach Profit entscheidet, und es nicht möglich ist, rein sozial und gewinnunabhängig zu handeln, wie es den Betroffenen versucht wurde zu übermitteln.</p> <p>Daher ist eine sehr dichte und hohe Bebauung sicherlich wirtschaft-</p>	<p>Im Rahmen der Stadtentwicklung ist die Bedarfsplanung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Gewerbestandorten als dynamischer Prozess zu betrachten. Die Konzentration auf geeignete Standorte innerhalb des Stadtgebietes steht hierbei im Vordergrund. Die Stadt Fürth entscheidet unter Würdigung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, ob und ggf. in welchem Umfang Flächen für die Wirtschaft oder andere Nutzungen ausgewiesen oder umgewandelt werden.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen sowie parallel auch der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes dienen.</p> <p>Die Planungsziele werden vom städtischen Wirtschaftsreferat ausdrücklich begrüßt, da so ein hochwertiges Gewerbegebiet entsteht und zudem eine Wohnbebauung nördlich vom geplanten Gewerberiegel entstehen kann.</p> <p>In der Vorplanungsphase zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde eine Vielzahl von unterschiedlichen Bebauungskonzepten - teilweise auch öffentlich - diskutiert.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der räumlichen Lage (insbesondere Abstand durch die Grünzäsur Ruhsteinweg zu den in Rede stehenden, nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen) ein eigener Planungsraum. Die Freiraumachse Ruhsteinweg mit</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

	<p>lich rentabler als den ursprünglich, von den Anwohnern akzeptierten Plan (siehe FN 22.09.2015 „Norma macht Platz für Uvex und 165 Wohneinheiten“), weiter zu verfolgen oder Kompromisse einzugehen. Dies sollte jedoch nicht die Vorgabe für die Stadt Fürth, den eigentlichen Entscheidungsträger, sein.</p> <p>Der derzeitige Entwurf für den Bebauungsplan stellt einen städtebaulichen höchst zweifelhaften Bruch von Bungalows und ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern einerseits zu fünf- und achtgeschossigen Wohnhäusern andererseits dar – <u>ohne Übergang</u>. Zusätzlich liegen die neuen Wohnhäuser im Süden der bestehenden niedrigeren Bebauung und nehmen dieser das Licht.</p> <p>Der fehlende Übergang und die Himmelsrichtung sind auch bedeutende Unterschiede zur vom Oberbürgermeister bei der Sitzung genannten Bebauung Würzburger Straße / Lehmusstraße. Dies sind völlig andere Voraussetzungen und die geplante Bebauung ist nicht vergleichbar, auch wenn er dies bei der Sitzung so dargestellt hat.</p> <p>Wir fordern Sie dazu auf, den Bebauungsplan zu ändern und direkt an den Ruhsteinweg maximal drei-geschossige, zur umliegenden Bebauung passende Gebäude zu zulassen und erst dahinter in Richtung Würzburger Straße die gebäudehöhen abgestuft ansteigen zu lassen.</p>	<p>seinem Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen. Kleinere Anpassungen erfolgen lediglich durch bis zu drei öffentlich nutzbaren Wegeanschlüssen zwischen Plangebiet und Freiraumachse. Diese stellt den gebotenen visuellen und räumlichen Abstand ausreichend sicher, sodass eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber den Strukturen an der Hachtstraße durchaus zu rechtfertigen ist.</p> <p>Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse lässt in nordöstlicher Richtung weder Konflikte zum Abstandsflächenrecht erwarten noch ist nach Prüfung im Rahmen einer Verschattungsstudie mit wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngrundstücke außerhalb des Plangebiets zu rechnen.</p> <p>Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes ermittelt werden konnten, ist die Forderung nach einer Reduzierung der Gebäudehöhen zurückzuweisen.</p>
6.2	<p>Des Weiteren wird der Ruhsteinweg, welcher an der Grenze zwischen den bestehenden Wohnhäusern und dem zu bebauenden Gebiet verläuft sehr intensiv von Radfahrern und Spaziergängern genutzt. Die dort bestehenden Bäume spenden Ruhe und wirken als „grüner Erholungsstreifen“ für die Anwohner. Die dort lebende Tierwelt ist den Anwohnern wichtig und soll erhalten bleiben.</p>	<p>Die Freiraumachse Ruhsteinweg mit seinem Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen. Kleinere Anpassungen erfolgen lediglich durch bis zu drei öffentlich nutzbare Wegeanschlüsse zwischen Plangebiet und Freiraumachse.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wurde darauf Wert gelegt, nach Möglichkeit randlich gelegene Bäume und Bäume im Straßenbereich, die einen wesentlichen</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

	<p>Bitte beachten Sie hierzu das eigene Schild der Stadt Fürth „Stadt-ökologischer Lehrpfad“ direkt am Ruhsteinweg, welches die große Bedeutung der Grünflächen für die Versickerung und das Stadtklima hervorhebt.</p> <p>Wir fordern den vollständigen Erhalt der Bäume links und rechts entlang des Ruhsteinweges und auch der Bäume an der Grundstücksgrenze zum Neubaugebiet.</p>	<p>Beitrag zur gestalterischen Abgrenzung des Gebietes zur Nachbarschaft bzw. zur Begrünung des Straßenbildes leisten, zu erhalten.</p> <p>Der Erhalt weiterer Bäume steht leider den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung 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 bzw. sonstiger Lebensräume entgegenstehen.</p> <p>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 weiterer Baum zu pflanzen. Der Bebauungsplan sieht zudem Pflanzmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die Umsetzung hat sich anhand vorgegebener Pflanzenlisten zu orientieren.</p> <p>Zusätzliche Pflanzstandorte im Bebauungsplangebiet ergeben sich aus den Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzverordnung für nicht zu erhaltende Bäume. Bereits mit der derzeitigen Festsetzung sind auf dem Gelände rund 50 Bäume zu pflanzen. Eine noch höhere Anzahl von Bäumen würde die erforderliche Belichtung und Besonnung der Geschosswohnungen insbesondere in den unteren Geschossen übermäßig einschränken.</p> <p>Der Anregung zum Erhalt von Bäumen am Ruhsteinweg und an der Grenze zum Baugebiet wird wie beschrieben teilweise bereits gefolgt.</p>
6.3	<p>Wir waren in diesem Zusammenhang überrascht, dass im Bericht über das im Bau befindliche „GS28“ (Stadtanzeiger 12.09.18) berichtet wird, dass dort „kein nüchterner Zweckbau“ sondern „was Gescheites, was Nachhaltiges“ (Zitat Oberbürgermeister Thomas</p>	<p>Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum beitragen sowie parallel auch der Stand-</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>Jung) entsteht. Es wäre auch aus Sicht der Anwohner erstrebenswert, wenn dies auch eine Vorgabe für das Baugebiet an der Würzburger Straße wäre. In den bisherigen Dokumenten sind keine strengen Vorgaben zur Nachhaltigkeit, Energieeffizienz oder Ähnlichem zu finden gewesen. Das Gebiet, welches schon als „Tor zur Stadt“ in der Zeitung bezeichnet wurde, sollte doch möglichst fortschrittlich und innovativ sein und nicht eine hochverdichtete, auf maximalen Profit basierende „Standardbebauung“. Auch hier sollte nicht einfach den Wünschen des Bauträgers gefolgt werden, sondern im Interesse der Stadt und ihrer Vertreter eine attraktive und vorbildhafte Planung erfolgen.</p> <p>Andere Gemeinden, wie zum Beispiel „Bebauungsgebiet Büchenbach“, der ein Wettbewerb der Stadt Erlangen voranging, stellten auch mit einer Anforderung des sozialen Wohnungsbaus erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz.</p> <p>Wir bitten Sie diesen Punkt zu überdenken und fordern sie dazu auf zukunftsorientiert höhere energetische Anforderungen an die Bebauung zu stellen. Des Weiteren bietet sich die Chance, durch innovative Konzepte für ein dauerhaft funktionierenden Stadtteil zu sorgen.</p>	<p>ortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes dienen.</p> <p>Die Planungsziele werden vom städtischen Wirtschaftsreferat ausdrücklich begrüßt, da so ein hochwertiges Gewerbegebiet entsteht und zudem eine Wohnbebauung nördlich vom geplanten Gewerberiegel entstehen kann.</p> <p>Teil der Vorhaben ist die Neuordnung und Aufwertung des Knotenpunktes Würzburger Straße/ Hansastrasse.</p> <p>Sonstige Infrastrukturelle Verbesserungen ergeben sich durch den Bau eines öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzes und der Einrichtung einer Kindertagesstätte.</p> <p>Als Beitrag zum sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser sollen die Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet extensiv begrünte Dachflächen, in Teilen auch Photovoltaikanlagen erhalten. Entsprechende Regelungen zur Erzielung einer Verbindlichkeit werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Für die Tiefgarage im WA wurde außerdem eine Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet strebt der Vorhabensträger nicht zuletzt auch die Einrichtung eines Heizsystems mit Kraft-Wärme-Kopplung an.</p> <p>Die infra fuerth gmbh beabsichtigt die Einrichtung von Ladesäulen auf Teilen des neu eingerichteten öffentlichen Parkplatz und unterstützt damit den Ausbau der elektromobilen Infrastruktur.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Abrede von Nachhaltigkeitsgedanken bei der vorliegenden Planung nicht haltbar.</p>
---	---

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
 ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

		<p>Schließlich wird auch auf das Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus "Effizient bauen, leistbar wohnen - mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr hingewiesen: http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/ms_modell/eblw_mainframes/main_eblw.html Ziel des Modellvorhabens ist es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens nicht mit einer Minderung des Wohnwerts beantworten. Gesucht werden innovative Ideen und Vorgehensweisen, die das Zusammenspiel zwischen architektonischer und freiräumlicher Qualität, effizienten Bauweisen und Kostenbewusstsein neu definieren. Ansatzpunkte für diese Optimierung können neben rationelleren Bauweisen und einer besseren Flächenausnutzung auch das Hinterfragen eingefahrener Standards sein. Die Modellprojekte sollen dabei individuelle Themenschwerpunkte entwickeln, die neben technischen, auch räumliche und soziale Aspekte in den Vordergrund stellen können. Zwölf Bauvorhaben wurden aufgrund ihrer vielversprechenden Potenziale zur Förderung im Modellvorhaben ausgewählt, darunter auch die vorliegende Planung (Gebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten).</p> <p>Den Anregungen wurde bereits wie beschrieben gefolgt.</p>
6.4	<p>Der von Ihnen favorisierte Bauträger würde bestimmt nicht schlechter arbeiten oder auf den Auftrag verzichten (es gibt auch andere!), wenn eine Reduzierung der Geschosse vorgenommen würde, die Bebauung ästhetischen und energetischen Ansprüchen gerecht werden und gleichzeitig die Wohnqualität (Sonneneinstrahlung, Lärm) der schon Ansässigen und der finanzielle Wert von deren Grundstücken nicht drastisch gemindert würde. (In anderen Baugebieten in Fürth und auch Nürnberg ist nach ent-</p>	<p>Die Bereithaltung, Instandhaltung sowie auch der bedarfsgerechte Ausbau von Infrastrukturangeboten ist eine der Kernaufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde 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 Er-</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

	<p>sprechenden Anwohner- = Wählerprotesten die Höhe der Neubauten reduziert worden).</p> <p>Die infrastrukturellen Zwänge, die sich aus einer solchen massiven und übertriebenen Bebauung heraus ergeben, wurden in der Sitzung ebenfalls nur summarisch angesprochen: Kann es wirklich im Sinne der Anwohner und Ihrer gewählten Vertreter sein, dass unsere Kinder als Folge von baubehördlich geduldeter Profitmaximierung in Containern und Kellerräumen in den Grundschulen unterrichtet werden?</p> <p>Die Grundschule an der Friedrich-Ebert-Straße, um ein Beispiel zu nennen, ist für eine Sanierung längst überfällig. Bitte überzeugen Sie sich persönlich davon. Um die Hortplätze wird sich auf Grund der sehr geringen Anzahl bereits ein bis zwei Jahre vor Einschulung gerangelt. Dies sind bereits bestehende Probleme, welche durch eine massive Nachverdichtung vergrößert werden. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Fürth und ihrer Vertreter sein.</p> <p>Die Sicherstellung der Infrastruktur muss ebenfalls priorisiert werden, und wir fordern Sie dazu auf, die umliegenden Grundschulen zu sanieren und zu erweitern. Diese Maßnahmen nehmen nicht zu unterschätzende Zeit in Anspruch und können, wie Sie aus Erfahrung bestens wissen, nicht schnell nachgezogen werden.</p>	<p>gebnis wurden Bedarfe lediglich für eine KITA mitgeteilt.</p> <p>Der Bau einer entsprechenden Einrichtung ist Teil des Vorhabens und wird im Plangebiet umgesetzt.</p> <p>Ihre Mitteilung bezüglich Sanierungsbedarf der Grundschule an der Friedrich-Ebert-Straße wird zur weiteren Veranlassung an das Schulverwaltungsamt weitergeleitet.</p> <p>Den Anregungen wurde bereits wie beschrieben gefolgt.</p>
6.5	<p>Persönlich bitten wir Sie, sich auch kurz in unsere Lage zu versetzen. Sie schaffen es, ein Grundstück in einem ruhigen, sonnigen, grünen Wohngebiet direkt am Ruhsteinweg als zu Hause für Ihre Familie zu erwerben und ein Jahr später wird von Seiten der Stadt verkündet, dass südlich, direkt angrenzend fünf- und achtstöckige Gebäude gebaut werden, die nach eigener Studie der Stadt in den Wintermonaten das eigene Haus komplett in den Schatten stellen.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich aufgrund der Größe des Plangebietes und des räumlichen Abstands (durch die Grünzäsur Ruhsteinweg) insbesondere zu den in Rede stehenden, nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen ein eigener Planungsraum. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse lässt in Richtung der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen weder Konflikte zum Abstandsflächenrecht erwarten noch ist nach Prüfung im Rahmen einer Verschattungsstudie mit wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>Dies wird von Seiten der Stadt einfach in Kauf genommen. Wer erstattet uns den Wertverlust? Wer kommt für die entgangenen solaren Gewinne jetzt auf?</p> <p>Alle Bedenken der Anwohner wurden bisher abgeschmettert und die Entscheidungen zu Gunsten des favorisierten Bauträgers ausgelegt. Dieser Tagesordnungspunkt wurde dann bei der Bauausschusssitzung von Herrn Dr. Jung abrupt geschlossen mit den Worten „ Es wird schön, und sie werden nette Nachbarn haben.“ Fertig.</p> <p>Wie würden Sie sich fühlen? Sieht so Bürgernähe aus? Sind dies die Menschen, die Sie gewählt haben, um Sie und Ihre Interessen zu vertreten?</p> <p>Zusammenfassend möchten wir nochmals erwähnen, dass der ursprüngliche Entwurf mit einer niedrigen Bebauung von den Anwohner akzeptiert wurde und die Kernforderung dieses Schreibens eine Reduzierung der Höhen der Neubauten ist, um einen fließenden Übergang zur bestehenden Bebauung zu schaffen.</p> <p>Wir schließen uns den Ihnen schon bekannten Einwänden der betroffenen Anwohner an und bitten um eine durchdachte, die Interessen aller berücksichtigende und sinnvoll ausgewogene Lösung bei der Erstellung und Genehmigung des Bebauungsplans.</p>	<p>Wohngrundstücke außerhalb des Plangebiets zu rechnen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Fürth soll das geplante Vorhaben unverändert im Sinne eines Flächen-und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen sowie parallel auch der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes dienen.</p> <p>Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes ermittelt werden konnten, ist die Forderung nach einer Reduzierung des Vorhabens zurückzuweisen.</p>
---	--

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
7	Schreiben vom 25.09.2018 (Eingang 28.09.2018)	
7.1	<p>Im Jahre 2010 haben wir uns den Traum vom Eigenheim in der [...] erfüllen können. Dabei spielte für uns die Lage die wichtigste Rolle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein bestehendes Wohngebiet mit max. 2 geschössigen Häusern - ohne Hochhausbunkern/Mietkasernen - Garten ohne Einsicht Dritter von oben - Sonneneinstrahlung auch nach 15/16 Uhr um den Feierabend zu genießen <p>Dies alles hat nicht nur den emotionalen Wert sondern auch den Immobilienwert ausgemacht.</p> <p>Mit einer Bebauung von 5 bis 8-stöckigen Hochhäusern sind die oben genannten Punkte somit nicht mehr vorhanden und das nicht nur für unser Objekt sondern für eine ganze Reihe Häuser in der Habichtstrasse und Umgebung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es kann nicht sein, dass durch die geplante Bebauung die Lebensqualität der dort lebenden Bürger dermaßen „reduziert und diskriminiert“ wird. - Es ist für uns unbegreiflich, dass so eine Bebauung überhaupt ins Auge gefasst werden kann, ohne Rücksicht auf die bestehende Bebauung im Viertel. - Wie würden Sie es finden, wenn man Ihnen in die Vacher Strasse acht Hochhäuser vor die Nase setzen würde, die Ihnen die Aussicht und Sonneneinstrahlung nehmen? - Wieviel Entschädigung hat die Stadt Fürth eingeplant für 	<p>Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der räumlichen Lage (insbesondere Abstand durch die Grünstreifen Ruhsteinweg zu den in Rede stehenden, nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen) ein eigener Planungsraum. Die Freiraumachse Ruhsteinweg mit seinem Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen. Kleinere Anpassungen erfolgen lediglich durch bis zu drei öffentlich nutzbaren Wegeanschlüssen zwischen Plangebiet und Freiraumachse. Diese stellt den gebotenen visuellen und räumlichen Abstand ausreichend sicher, sodass eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber den Strukturen an der Habichtstraße durchaus zu rechtfertigen ist. Aufgrund des Abstandes der geplanten Punkthäuser zueinander ist auch die angesprochene Massivität im Sinne einer Wandwirkung zu verneinen.</p> <p>Das 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.</p> <p>Um eine repräsentative Aussage über die Besonnung im Jahresverlauf geben zu können, wurden drei für das Jahr signifikante Betrachtungszeitpunkte ausgewählt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>den Wertverlust der Bestandsimmobilien? Denn von einer Aufwertung des Viertels kann hier nicht gesprochen werden! Die Aufreihung der geplanten Hochhäuser ist gleichzusetzen mit einer Mauer.</p> <ul style="list-style-type: none">- Weiter müssen wir Ihnen mitteilen, dass die Beschattungsstudien nicht richtig sind. Gerne laden wir Sie ein, die tatsächliche Beschattung gegen Mittag und am Nachmittag „kennen zu lernen“. Der Schattenwurf der geplanten Hochhäuser wird unzumutbar für uns. <p>Wir fordern von Ihnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Änderung des Bebauungsplans auf eine Beschränkung der Vollgeschosse auf maximal III (wie es auch bei den vorherigen Gewerbegebäuden war) und somit angepasst an die Bestandsimmobilien.	<p>auch am 21. September auftritt, steht für den mittleren jährlichen Schattenverlauf.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p>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 Unterfarnbach betroffen, da sich hier das bestehende Wohngebäude in einem relativ geringen Abstand (von ca. 25 m) zur geplanten Neubebauung befindet.</p> <p>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. Es ergeben sich keine begründeten Anhaltspunkte, die Ergebnisse in Zweifel zu ziehen.</p> <p>Nachdem keine signifikanten negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Verschattung bzw. hinsichtlich des Abstandes ermittelt werden konnten, ist die Forderung nach einer Reduzierung der Gebäudehöhen zurückzuweisen.</p>
--	---

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>7.2</p>	<p>Punkt Ruhsteinweg und Natur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ruhsteinweg ist für uns eine kleine grüne Oase in der Stadt an der wir unseren Kindern Fahrrad fahren lernen, Tiere beobachten und vom Stadtlärm ein wenig Abstand gewinnen können. - Bis jetzt nennt sich der Ruhsteinweg zu Recht „Naturlehrpfad“. - Mit der Eliminierung der bestehenden Büsche und Bäume auf dem Grundstück der ESW wird wieder ein Stück Natur platt gemacht. (Hat die ESW nicht schon im Eigenen Heim genügend Grünfläche mit Beton ausgetauscht? Es ist nicht nur der Hambacher Forst der zählt.) - Es sollte doch für Sie als Oberbürgermeister ein Leichtes sein, den Erhalt dieses Grünstreifens als Auflage in die Genehmigung einzubauen. - Wir möchten auch in Zukunft Vögel, Eichhörnchen und auch Igel in der Nähe haben. <p>Wir fordern von Ihnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der bestehenden Büsche und Bäume an der Grenze zum Ruhsteinweg. 	<p>Die Freiraumachse Ruhsteinweg mit seinem Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen unverändert bestehen. Kleinere Anpassungen erfolgen lediglich durch bis zu drei öffentlich nutzbaren Wegeanschlüssen zwischen Plangebiet und Freiraumachse.</p> <p>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.</p> <p>Der Erhalt weiterer Bäume steht leider den Zielen des Bebauungsplans entgegen, die Bevölkerung mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen und der Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs. Mit der Nutzarmachung der gewerblichen Brachflächen entsteht u.a. wertvoller Wohnraum. Dem würden die vorgebrachten Argumente zum Erhalt des Baumbestands entgegenstehen.</p> <p>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 weiterer Baum zu pflanzen.</p> <p>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.</p>
<p>7.3</p>	<p>Punkt Kindertagesstätte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie Ihnen hoffentlich bekannt ist, ist der Bedarf an Kindertagesstätten in unserem Stadtteil bei weitem nicht gedeckt. Unser Sohn kommt 2020 in die Schule und schon heute 	<p>Das Plangebiet liegt im Schulsprengel der Grundschule Soldnerstraße. Die nächstgelegenen Schulangebote (Grundschule und Mittelschule) und Kindergartenangebote befinden sich rund 600 m südlich des Plangebietes.</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

	<p>muss von uns eine (Vor-)Anmeldung gemacht werden, wobei die Chancen auf einen Hortplatz geschweige denn auf einen Platz in der Ganztageschule mehr als fraglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wann wollen Sie die bestehenden Lücken bei der Kinderbetreuung schliessen? <p>Und haben Sie wirklich die neuen Wohneinheiten mit all den plötzlich dazukommenden Kindern mit eingeplant?</p> <p>Wir fordern von Ihnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konkrete Pläne für den Ausbau von Kindertagesstätten insbesondere für den Bereich Hort. 	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde 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 mitgeteilt.</p> <p>Der Bau einer entsprechenden Einrichtung ist Teil des Vorhabens und wird im Plangebiet umgesetzt.</p> <p>Grundsätzlich obliegt die Planung für den Ausbau von Kindertagesstätten, insbesondere für den Bereich Hort, dem Referat IV, Jugendamt, Königsplatz 2 (Sozialrathaus). Der aktuelle „Bericht zur Kindertagesstätten-Versorgung am 31.12.2016 und zur voraussichtlichen Kindertagesstätten-Versorgung 2019 und 2022“ kann im Stadtratsinformationssystem (Sitzung des Stadtrats vom 25.07.2018, TOP 18) eingesehen werden.</p> <p>Den Hinweisen und Anregungen wurde bereits wie beschrieben gefolgt.</p>
7.4	<p>Abschließend möchten wir Ihnen noch folgendes mitgeben:</p> <p>Wenn das Ziel „bezahlbarer“ Wohnraum wirklich so auf Kosten von uns (Bürgern die brav Ihre Grundsteuer bezahlen) durchgeführt wird – ist für uns die SPD nicht mehr die Partei die unsere sozialen Interessen vertreten kann.</p> <p>Die Enttäuschung über diese geplante Bebauung und die auch nur einseitige Darstellung über die Vorzüge in der Öffentlichkeit - ohne die Nachteile aufzuzeigen oder zu erwähnen – sitzt tief.</p> <p>Das Vertrauen in Sie als unseren Oberbürgermeister, den wir für sein soziales Engagement für unsere Stadt und seine Bürger schätzten ist sehr erschüttert.</p>	<p>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.</p> <p>Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.</p> <p>Bei einer Gesamtanzahl von ca. 189 geplanten Wohneinheiten und einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau von ca. 52 Wohneinheiten, was einem An-</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGSNAHMEN

	<p>Wir zählen auf Ihre soziale Kompetenz und eine für alle verständliche Entscheidung.</p>	<p>teil von ca. 28 % entspricht, ist von einem sozial verträglichen Mischungsverhältnis auszugehen.</p> <p>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.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
--	--	--

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
8	Schreiben vom 26.09.2018	
8.1	<p>Einwendungen gegen die in o.g. Bebauungsplan geplante Entwicklung und Verkauf öffentlicher Fläche als Gewerbegebiet</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) der doppelspurigen Abbiegespur (Bypass) von der Würzburger Straße in die Hansastrasse vor der Ampelanlage für die Bewohner der Viertel: Unterfarnbach, Fliegerhorstsiedlung, und Kieselbühl (das mit diesem Bebauungsplan um gut mehr als 1000 Bewohner anwächst) 2) der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünanlage, die mit altem unter die Baumschutzverordnung fallenden alten Bäumen, Büschen und Grünanlage eine öffentliche Parkanlage umrahmt <p>und damit auch Einwendungen gegen</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) einen geplanten Verkauf an die Firma UVEX zur Bebauung mit einem 7-stöckigem Business Tower, der das aus Westen bildende Ortsbild dauerhaft und nachhaltig zum Nachteil aller verändert. <p>Begründungen: Die jetzige Situation des Verkehrsabflusses gen Norden in die dicht besiedelten Gebiete Kieselbühl, das jetzt ja um weitere mindestens 1000 Bewohner anwachsen wird, Unterfarnbach, hier auch das Neubaugebiet rüber zur Wilhelmshavenerstraße, ebenso wie das auch weiter erweiterte Gebiet Bussardstraße, Hasellohweg und die Fliegerhorstsiedlung wird über die zweispurige Straße ohne Ampelschaltung von der einzigen Ausfallstraße gen Westen, die B8, opti-</p>	<p>Der Einbezug des Kreuzungspunktes in das Gesamtvorhaben -wie vorgesehen- führt aus Sicht der Stadt Fürth zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Stadteingangs. Nach Umsetzung des Angebotes für UVEX wird eine bauliche Fassung des Knotenpunktes (auf dann drei Seiten) erreicht; An einer Neuordnung des Autohandel-Grundstücks auf der Südwestseite wird ebenfalls (außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens) gearbeitet.</p> <p>Der geplante Grundstücksverkauf steht darüber hinaus aber auch mit der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in Zusammenhang. Ist es so doch möglich, den Erweiterungswünschen der Firma UVEX nachzukommen.</p> <p>Außerdem wird der Lärmschutz für das sich nordöstlich anschließende Wohnquartier dadurch verbessert, weil eine dicht an der Schallquelle Verkehrslärm platzierte Bebauung eine bessere Abschirmung ermöglicht. Nicht zuletzt bewirkt der Umbau nebst Neuordnung des Knotenpunktes eine Verbesserung der Verkehrsführung.</p> <p>Auch aus verkehrsplanerischer Sicht können die nebenstehend genannten Einwände nicht nachvollzogen werden. 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 dieser Nutzungsüberschneidung kein Rückstau auf die Geradeausspur erwarten lässt.</p> <p>Mit der Umgestaltung der Kreuzung wird die Lichtsignalanlage neu geplant und ausgetauscht werden. Planung und Ausführung erfolgen dabei grundsätz-</p>

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>mal gelenkt. Damit ist der bestmögliche Fließverkehr in alle Richtungen gewährleistet.</p> <p>Durch die zweispurige Straße kann auch der Bus 171, der zur U-Bahn Hardhöhe fährt, halten und der Verkehr gen Norden, Richtung Unterfarnbach, kann gefahrlos an dem parkenden Bus vorbeifahren. Dann fährt der Bus in diesem Bypass, auf der zweiten Spur, die die Abzweigung zur Ampelanlage vom Norden gen Süden zur Hardhöhe, bietet. So kann der Bus ohne Verzögerungen und den fließenden Ausfallverkehr auf der B8 über diese Ampelanlage queren. Und den Buszeitplan einhalten.</p> <p>Im Übrigen wird sich die doppelspurige Straße auch für die hinter dem Längsriegel des neu zu erbauenden Uvexgebäude privat Straße bewähren. Können doch die dafür Berechtigten dorthin gen Osten abiegen und der weiter gerade ausfließende Verkehr auf der zweiten Spur ungehindert und ohne Gefahr daran vorbeiziehen. Wie an dem Bus eben auch.</p> <p>Eine Entwidmung dieser doppelspurigen Straße und die Verlegung der Bushaltestelle an die Würzburgerstraße, die B8, wird zur Folge haben, dass der Bus links an dieser Ausfallstraße hält. Damit zuerst einmal den jetzt frei abfließenden Verkehr nach Unterfarnbach, den Norden, zum Stehen zwingt. Und dann darüber hinaus auch den bis jetzt auf zwei Spuren freifließenden Verkehr gen Westen hinter sich zum Stehen zwingt. Beim Überqueren dieser Ausfallstraße um auf die Linksabbiegung zu kommen, die gen Süden zur Hardhöhe führt. Und damit auch den Verkehr zur Hardhöhe an dieser Stelle ausbremst. Denn kurz vor der Ampelanlage muß dieser Bus dann die Ausfallstraße zweispurig überqueren, um die Linksabbiegespur zur</p>	<p>lich 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.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigungen betreffen teilweise die gewerbliche Bauflächendarstellung auf der Nordseite der Würzburger Straße und die Grünflächendarstellung im Kreuzungsbereich Würzburger Straße/ HansasträÙe. Der nördliche Teil der gewerblichen Bauflächendarstellung muss in „Wohnbauflächen“ berichtigt werden. Die Grünflächendarstellung im Kreuzungsbereich wird entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes angepasst.</p> <p>Geht man von dem tatsächlich nutzbaren Flächenanteil bzw. der tatsächlichen Randbegrünung der zu überplanenden „Grünanlage“ [gemeint ist das von Verkehrsflächen umgebene Parkplatzgrundstück] aus, so wird durch den im geplanten Wohngebiet vorgesehenen Spielplatz bereits mehr öffentlicher Grünraum geschaffen. Wobei Aufenthaltsqualitäten im Bereich des heutigen Parkplatzgrundstücks nicht gesehen werden. Entsprechende Angebote bestehen zumindest nicht.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Ersatzparkplatz festgesetzt.</p> <p>Die Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind gemäß Baumschutzverordnung auszugleichen.</p>
--	--

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGSNAHMEN

<p>Hardhöhe zu erreichen. Damit wird der Verkehr gen Süden, Westen und Norden blockiert. Es kommt zu gefährlichen Situationen, weil keine 100m nach der Ampelanlage gen Westen bereits auf 70 erhöht werden darf. Und die Autofahrer, vor allem Pendler aus dem Fürther Umland, schon vor der Ampel beschleunigen. Ausgebremst dann von einem zwei Spuren querenden Bus, um eine Linksabbiegerspur zu erreichen, die auch gut besetzt ist. Das wird Rückstaus zur Folge haben, die wiederum die Ausfahrt aus dem linkerhand gelegenen Einkaufszentrum Würzburgerstraße (Tankstelle, Drogerie, Döner, Aldi und Zoohandlung) blockiert.</p> <p>Grundsätzliche Frage: Warum soll eine perfekte gefahrlose Busanbindung über den Bypass an dieser verkehrsträchtigen Kreuzung rückgebaut werden? An der Ludwigsbrücke baut man gerade in diesen Sommer- und Herbstmonaten das in aufwendigem, teuren, alle Verkehrsteilnehmer belastendem Nadelöhrverfahren (siehe FN Mi., 19.9. 18) um, was hier an dieser Kreuzung vorhanden ist: nämlich einen Bypass. An der Ludwigsbrücke: für die Busse in die Innenstadt. An der Kreuzung Würzburgerstr/Hansastraße: für die Busse zur Hardhöhe . Und damit zum U-Bahn-Anschluß Hardhöhe .</p> <p>2.) Es steht nicht zur Debatte, dass ein Flächennutzungsplan nicht rechtlich bindend ist. Jedoch ist eben dieser Flächennutzungsplan entworfen worden, um die Interessen und Anliegen aller im gleichen Maße zu berücksichtigen.</p> <p>Diese Grünanlage, die im Kern einen Parkplatz enthält, ist schön mit dichtem Grün, eingewachsen. Sie birgt unter die Baumschutzordnung fallende Bäume, mindestens drei. Außerdem bildet sie mit der</p>	<p>Ausgehend von der Situation in den 1950er Jahren (Sichtachsenplanung) hat sich die bauliche und verkehrliche Situation völlig geändert. Festzustellen ist, dass ein bislang als Gewerbestandort genutzter, der Öffentlichkeit entzogener Bereich umgenutzt werden soll. Im Bereich des geplanten Wohngebietes entstehen echte Freiräume und Aufenthaltsangebote und es wird eine Durchwegung hin zur Grünverbindung Ruhsteinweg angeboten.</p> <p>Die genannten verkehrsplanerischen Aspekte wurden bereits in die Vorplanungen zum Straßenumbau eingestellt und berücksichtigt. Für Änderungen bzw. Planungsverzicht wird kein Grund gesehen.</p>
--	--

STADT FÜRTH

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN**

weiter nördlich sich befindlichen Grünfläche mit eingeschlossenem Parkplatz (links der Hansastrasse) und der sich weiter südlich befindlichen Parkanlage zwischen Uvex-Gebäude und Geschäftsgebäude auf der gegenüberliegenden Seite der B8 eine schöne von Norden bzw. Süden kommende grüne Sichtachse.

Diese grüne Sichtachse wurde seinerzeit von Hans Schiller, dem Stadtgartendirektor der Stadt Fürth im Rahmen der Begrünung der Stadt Fürth in den 50er Jahren geschaffen. Zusammen mit 286 anderen grünen Inseln. Darunter eben diese drei im Fürther Westen, die eine schöne schräge Sichtachse von Nord-West nach Süd-Ost über die B8 bzw. umgekehrt bilden. Dies war geschehen, um den Menschen in enger Bebauung, im städtischen Grau Luft- und Lichtinseln im satten Grün zu gewähren. Was die Lebensqualität verbessert.

Angesichts des zurückliegenden heißen Dürresommers 2018 sind solche Kaltluftbahnen essentiell (siehe FN Sa., 11.8.18). Freie Schneisen sind wichtig ebenso wie möglichst viel Grün und Wasser für ein erträgliches Klima in den Steinmassen sind.

3) Eine Entwidmung dieser Grünanlage mit eingeschlossenem Parkplatz und des zweispurigen Bypasses zu Gunsten eines Gewerbebetriebes widerspricht dem öffentlichen Nutzen. Der hier zweifelsfrei gegeben ist. Der Parkplatz ist immer belegt, auch am Wochenende. Für die anliegenden Arztpraxen und Geschäfte und das jetzt neu entstehende Wohnbaugebiet rechts und links der Hansastrasse. Dazu umgrünt und somit auch verdeckt.

Das Ortsbild von Westen, Norden und Süden ist mit dieser Grünan-

STADT FÜRTH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 363C „ZWISCHEN HANSASTRASSE, RUHSTEINWEG UND WÜRZBURGER STRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

<p>lage, die in Verbindung mit zwei anderen Grüninseln [...] eine Auflockerung bildet, perfekt.</p> <p>Im Übrigen soll Uvex jetzt die Siemensgebäude übernehmen, somit ist der Verkauf dieser für alle Fürther BürgerInnen öffentlichen Flächen unnötig.</p> <p>Wir bitten Sie, lieber Oberbürgermeister, und liebe Stadtratsmitglieder, diesem Schreiben die Gewichtung zu geben, die es braucht, damit unser Fürther Westen und die Gebiete nördlich der B8 – trotz immensen Bevölkerungszuwachs durch die entstehenden Neubaugebiete (dazu gehört auch der Hasellohweg, der in Planung ist) – weiterhin so optimal verkehrstechnisch erhalten bleibt samt dem damit grünen Ortsbild.</p> <p>Deshalb: Keine Entwidmung öffentlicher Straßen- und Grünfläche und Verkauf als Gewerbegebiet.</p>	
--	--