

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 11.07.2016 bis einschließlich 10.08.2016 durchgeführt. Ort und Dauer wurden im Amtsblatt Nr. 12 vom 22.06.2016 bekanntgegeben.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) werden nachfolgend entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen (rechte Tabellenspalte) gegenübergestellt:

STADT FÜRTH
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 288 „WESTLICH DER HANSASTRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER DIE IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
1	Stellungnahme, 08.08.2016	
	<p>Mit Bezug auf den Erörterungstermin am 18. Juli 2016 möchten wir unsere bereits mündlich geäußerten Bedenken bzw. Wünsche nochmals kurz zusammenfassen.</p> <p>Unser Grundstück schließt unmittelbar an die vom o.a. Bebauungsplan erfasste Fläche Fl. Nr. 655 der Gemarkung Unterfarnnbach an.</p> <p>Wir bitten, die von unserer Grenze bis zur Würzburger Straße seit über 40 Jahren bestehenden Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten. Diese haben gerade in der Nähe der viel befahrenen Hauptstraße in Richtung Burgfarnnbach einen großen Wert für das Stadteilklima, viele Tiere (u.a. Bunt- und Grünspechte, Fledermäuse, Eichhörnchen, Eichelhäher und viele weitere heimische Vogelarten) finden in den Bäumen Nahrung und Schutz.</p>	<p>Es wurde ein Baukonzept entwickelt, das in Abwägung mit dem Ziel des Vorhabenträgers in flächen- und kostensparender Bauweise Eigenheime für junge Familien anzubieten, möglichst viel des erhaltenswerten Baumbestandes erhalten sollte. Grundlage war dabei der Baumbestandsplan des Büros Grosser-Seeger & Partner, der auf einer Bewertung der Bestandsbäume hinsichtlich ihres Zustandes basiert und die Bäume in vier Kategorien ihrer Erhaltungswürdigkeit einteilt (unbedingt erhaltenswert – erhaltenswert – bedingt erhaltenswert – nicht erhaltenswert). Einige der erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, bei anderen ist ein Erhalt bei der Umsetzung des Bau- und Erschließungskonzeptes nicht möglich. Hier wird die Rodung als zulässig festgesetzt, für sie ist jedoch eine Ersatzpflanzung gemäß den Maßgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) erforderlich bzw. eine entsprechende Ersatzzahlung zu leisten. Weiterer nicht erhaltenswerter Baumbestand kann ohne Ersatz entfernt werden.</p> <p>Für die als Wald eingestufteten Flächen im Inneren des Geltungsbereichs erfolgt eine flächengleiche Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bzw. eventueller Überflutungen im Plangebiet ist außerdem eine Anhebung des Geländeneiveaus im Westen des Planungsgebietes erforderlich. (Die zukünftigen Straßenhöhen sind dem Nachweis der Überflutungsprüfung (Anlage 8) zu entnehmen.) Die dazu notwendigen Geländeaufschüttungen im Westen des Baugebietes stehen dem Erhalt der Bäume an der Westgrenze des Geltungsbereichs entgegen. Eine Rodung der meisten Bäume wird daher als zulässig festgesetzt (Ersatz nach BaumSchVO erforderlich).</p> <p>Darüber hinaus stehen an der Westgrenze des Geltungsbereichs mehrheitlich Nadelbäume. Diese schränken die Belichtung und Besonnung der Hausgärten bzw. der geplanten Häuserzeile ein, was einem Erhalt der Bäume ebenfalls entgegensteht.</p>

STADT FÜRTH
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 288 „WESTLICH DER HANSASTRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER DIE IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

<p>Deshalb bitten wir um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Vielleicht ist der Bauträger zu bewegen, eine etwas weniger starke Verdichtung der Baufläche vorzunehmen.</p> <p>Wegen des sehr knappen Abstandes der geplanten Häuser des Typs 1 zu unserem Grundstück beantragen wir außerdem, die Doppelhäuser an unserer Grundstücksgrenze ggf. mit dem Ziel zu drehen, die Terrassenflächen nach Süden auszurichten.</p>	<p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 288 bereits Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, bei deren Realisierung bzw. Ausnutzung ein großer Teil des Baumbestandes nicht erhalten werden könnte.</p> <p>Änderungen im neuen Planentwurf ermöglichen es dennoch, zusätzlich die im Baumbestandsplan als unbedingt erhaltungswürdig gekennzeichnete Eiche Nr. 53 im Westen des Geltungsbereichs zu erhalten. Durch die Verkürzung der südlichen Reihenhäuserzeile um zwei Einheiten und die Änderung der mittleren zwei Doppelhäuser in eine Reihenhäuserzeile mit vier Einheiten entsteht dazwischen eine ausreichende Fläche, auf der ein dauerhafter Erhalt der Eiche realisierbar ist.</p> <p>Es wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die dort beschriebenen erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Realisierung des Bebauungsplanes für die potentiell und tatsächlich vorkommenden Arten werden im Bebauungsplan festgesetzt und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Die in der saP ermittelten und in den Entwurf des Umweltberichts übernommenen CEF-Maßnahmen sind inzwischen im Vorgriff der Bebauungsplanänderung bereits durchgeführt worden.</p> <p>Die kompakte Struktur des geplanten Wohnquartiers berücksichtigt natürlich wirtschaftliche Gesichtspunkte auf Seiten des Vorhabenträgers. Mit Hinblick auf Faktoren wie z.B. die Bodenpreisentwicklung, kostenoptimiertes Bauen usw. wird andererseits aber auch das Ziel verfolgt, bezahlbare Angebote für junge Familien zu schaffen. Außerdem werden Angebote geschaffen, die dem Wohnungsdruck etwas entgegensetzen.</p> <p>Nachdem die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung im Wesentlichen eingehalten werden und damit das Konzept den Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Sozialabständen genügt, besteht - auch nach nochmaliger Rücksprache mit dem Bauträger - kein Spielraum für weitere Entdichtungen in nebenstehendem Sinne.</p> <p>Wegen der erforderlichen Änderungen des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes wird die Anregung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt, teilweise zurückgewiesen.</p>
--	---

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
2	Stellungnahme, 10.08.2016	
	<p>Ich habe mir die Planerläuterungen des derzeitigen Vorschlages der ESW zu Nr. 288 in der öffentlichen Veranstaltung des Vorstadtvereins am 11.07.2016 mit Hr. Most angehört, sowie am 18.07.2016 am Erörterungstermin teilgenommen.</p> <p>Aufgrund der Planerläuterungen möchte ich zu folgenden Punkten eine Eingabe machen:</p> <p>1) Bebauungsdichte des derzeitigen Planes: Die derzeit geplanten 45 Wohneinheiten erscheinen sehr verdichtet. Für den dort langjährigen Grünbestand auf dem Gelände kann seitens der Stadt Fürth kein Bestandsschutz gewährleistet werden – was hinsichtlich einer strengen geltenden Baumschutzverordnung und den Kahlrasuren von Bauträgern in der Vergangenheit schon etwas dürrtig erscheint.</p> <p>Durch die unmittelbare Nähe der hochfrequentierten Würzburger Kreuzung erscheint die auf dem Modell dargestellte Baumreihe als Lärmschutz etwas dürrtig. Im überarbeiteten Plan könnte eine aufgelockerte Bauweise (Reduzierung der Wohneinheiten) mit wesentlich mehr Grünbestand (Laubbäume) Berücksichtigung finden.</p>	<p>Es wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das in Abwägung mit dem Ziel des Vorhabenträgers in flächen- und kostensparender Bauweise Eigenheime für junge Familien anzubieten, möglichst viel des erhaltenswerten Baumbestandes erhalten sollte. Grundlage war dabei der Baumbestandsplan des Büros Grosser-Seeger & Partner, der auf einer Bewertung der Bestandsbäume hinsichtlich ihres Zustandes basiert und die Bäume in vier Kategorien ihrer Erhaltungswürdigkeit einteilt (unbedingt erhaltenswert – erhaltenswert – bedingt erhaltenswert – nicht erhaltenswert). Einige der erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, bei anderen ist ein Erhalt bei der Umsetzung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes nicht möglich. Hier wird die Rodung als zulässig festgesetzt, für sie ist jedoch eine Ersatzpflanzung gemäß den Maßgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) erforderlich bzw. eine entsprechende Ersatzzahlung zu leisten. Weiterer nicht erhaltenswerter Baumbestand kann ohne Ersatz entfernt werden.</p> <p>Für die als Wald eingestufteten Flächen im Inneren des Geltungsbereichs erfolgt eine flächengleiche Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bzw. eventueller Überflutungen im Plangebiet ist außerdem eine Anhebung des Geländeniveaus im Westen des Planungsgebietes erforderlich. (Die zukünftigen Straßenhöhen sind dem Nachweis der Überflutungsprüfung (Anlage 8) zu entnehmen.) Die dazu notwendigen Geländeaufschüttungen im Westen des Baugebietes stehen dem Erhalt der Bäume an der Westgrenze des Geltungsbereichs entgegen. Eine Rodung der meisten Bäume wird daher als zulässig festgesetzt (Ersatz nach BaumSchVO erforderlich).</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der derzeit rechtsverbindliche Bebauungs-</p>

	<p>2) Ausrichtung des Häuser in der Gemarkung 655: Aus dem Plan ist ersichtlich das sich bei der westlichsten Häuserreihe (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) die Ausrichtung von Ost nach West ändert. Während die anderen Häuserzeilen nach Nord/Süd ausgerichtet sind. Gibt es hierfür einen bestimmten Grund?</p>	<p>plan Nr. 288 bereits Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, bei deren Realisierung bzw. Ausnutzung ein großer Teil des Baumbestandes nicht erhalten werden könnte.</p> <p>Änderungen im neuen Planentwurf ermöglichen es dennoch, zusätzlich die im Baumbestandsplan als unbedingt erhaltungswürdig gekennzeichnete Eiche Nr. 53 im Westen des Geltungsbereichs zu erhalten. Durch die Verkürzung der südlichen Reihenhauszeile um zwei Einheiten und die Änderung der mittleren zwei Doppelhäuser in eine Reihenhauszeile mit vier Einheiten entsteht dazwischen eine ausreichende Fläche, auf der ein dauerhafter Erhalt der Eiche realisierbar ist.</p> <p>Die kompakte Struktur des geplanten Wohnquartiers berücksichtigt natürlich wirtschaftliche Gesichtspunkte auf Seiten des Vorhabenträgers. Mit Hinblick auf Faktoren wie z.B. die Bodenpreisentwicklung, kostenoptimiertes Bauen usw., wird andererseits aber auch das Ziel verfolgt, bezahlbare Angebote für junge Familien zu schaffen. Außerdem werden Angebote geschaffen, die dem Wohnungsdruck etwas entgegensetzen.</p> <p>Nachdem die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung im Wesentlichen eingehalten werden und damit das Konzept den Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Sozialabständen genügt, besteht kein Spielraum für weitere Entdichtungen.</p> <p>Es darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass über den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 288 Baurechte nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch bestehen. Die hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen - ausgenommen Verkehrsflächen - nahezu das gesamte Grundstück (= Plangebiet dieser 3. Änderung). Im Zusammenspiel mit der ursprünglich angedachten Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich durch die beabsichtigte 3. Änderung zumindest keine Verschlechterung.</p> <p>Der Anregung wird aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p> <p>Die West-Ost-Ausrichtung der Randstrukturen folgt dem Lärmschutzkonzept. Für die mittig gelegenen, Nord-Süd ausgerichteten Strukturen im Plangebiet wird dadurch eine Verbesserung der Wohnruhe erreicht.</p>
--	---	--

<p>3) Lärmschutz: Der derzeitig vorgestellte Lärmschutz erscheint nach meinem Ermessen nicht ausreichend. Im Erörterungstermin wurde am Modell erläutert, dass sich dieser derzeit auf eine an der Straße verlaufende Baumreihe und auf die bauliche Konstruktion (Schrägdach) der dort geplanten Garagenreihe stützt.</p> <p>Wie Hr. Most bereits in Atzenhof ausführte, ist Fürth stark durch die ein- und ausfallenden Pendlerströme belastet. Dies wird durch die notwendigen Erschließungen neuer Baugebiete (z.B. Burgfarnbach und Fürther Land) nicht weniger, sondern es ist ja mit ansteigenden Verkehrsströmen zu rechnen. Insofern muss der effektive Lärmschutz des Baugebietes und nachgelagerter Anrainer durch geeignete, effiziente Maßnahmen (Fortführung des Lärmschutzwalles / z.B. Änderung der Dacharchitektur der Häuser / Reduzierung des Tempolimits /....) in den Fokus rücken und das derzeitige Konzept überdacht werden.</p> <p>4) Infrastruktur</p> <p>a) bessere öffentliche Verkehrsanbindung - Taktung und Lage der derzeitigen Bushaltestellen</p> <p>b) Ausweisung von sicheren Fahrradwegen</p> <p>c) Stadtteilentwicklung Kieselbühl - geschuldet der derzeitigen demografischen fehlenden Begegnungszentrums, Tageseinrichtungen für ältere Menschen</p>	<p>Im Planverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und in das Verfahren eingestellt, die Maßnahmenvorschläge zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beinhaltet. Sie sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Der Anregung zum Schallschutz wurde im weiteren Verfahren gefolgt.</p> <p>Die ÖPNV-Versorgung des Plangebietes wird als ausreichend bewertet, nachdem sich die nächstgelegenen Bushaltestellen (unmittelbar) südlich und östlich des Plangebietes befinden. Die Entfernungen genügen den raumordnerischen Erreichbarkeitskriterien, nachdem Entfernungen von weniger als 300 m zurückgelegt werden müssen (gemessen: Luftlinie aus der Mitte des Plangebietes).</p> <p>Das Nahverkehrskonzept der Stadt Fürth ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplan-Änderungsverfahrens.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Anpassungen des umliegenden, bestehenden Straßennetzes verbunden und mit Hinblick auf das beabsichtigte Wohnungsbauvorhaben auch nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Auf dieser niveaugleich angelegten Mischverkehrsfläche wird keine Separation vorgenommen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 288, 3. Ä. soll in dem allgemeinen Wohngebiet die Schaffung von kostengünstigen Eigenheimen für junge Familien ermöglicht werden. Die Errichtung eines Begegnungszentrums o.ä. ist hier in dem Be-</p>
---	---

STADT FÜRTH
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 288 „WESTLICH DER HANSASTRASSE“
ABWÄGUNG ÜBER DIE IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

	<p>d) Parkplatznot: in der Kieler Str erleben wir soeben, wie durch das mehr an Autos sich die Parkplatzsituation in benachbarten Siedlungsgebieten anspannen kann.</p> <p>Durch die Anwohner der in der Nähe liegenden EIWO Häuser der Wilhelmshavener Straße wird die Kieler Straße neuerdings vorzugsweise im Abschnitt von den Anwesen 11/13/15 jeden Abend massiv zugeparkt. Dies führt immer wieder vor allem im Kurvenbereich trotz 30ziger Zone zu gefährlichen Situation, da ja keine Sicht um die Ecke besteht und die Autos oft zu nahe in der Kurve parken.</p> <p>Dies ist nur als Beispiel aufgeführt , dass bei 45 Wohneinheiten , der Stellplatzberechnung nach Planungsvorgabe mit 1,5 zwar planlich alles stimmig scheinen mag und auf dem Plan rund aussieht, aber das eher zu erwarten ist, dass es zu einer massiven Verschärfung der Parksituation in diesem Bereich kommen wird.</p>	<p>bauungs- und Erschließungskonzept des Vorhabenträgers nicht vorgesehen. Auf dem als Mischgebiet festgesetzten Grundstück an der Hansastrasse 5, Ecke Würzburger Straße sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Entsprechende Einrichtungen wären hier zulässig.</p> <p>Der Stellplatzbedarf der im allgemeinen Wohngebiet geschaffenen Wohneinheiten in Reihen - und Doppelhäusern wurde anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf aus der Fürther Stellplatzsatzung ermittelt. Die demnach erforderlichen Stellplätze werden zusammen mit weiteren Parkplätzen für Besucher im Plangebiet nachgewiesen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt, teilweise zurückgewiesen.</p>
--	---	--