

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Vorwort:

Die öffentliche Auslegung wurde vom 20.08.2015 bis einschließlich 29.09.2015 durchgeführt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 15 vom 12.08.2015 bekanntgegeben.

Es liegen 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor. Im Folgenden wird der Inhalt dieser Stellungnahmen (linke Tabellenspalte) entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen (rechte Tabellenspalte) gegenübergestellt:

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
1	Stellungnahme, 07.09.2015	
1.1	<p>Die Verdichtungszonierung im Nordwesten und Westen wurde nicht wie im Amtsblatt angegeben aus dem Bestandsumfeld entwickelt was aus Sicht der Stadtentwicklung und Sicht der Anwohner nicht akzeptabel ist. Kein direkt angrenzendes Nachbaranwesen verfügt über voll ausgebaute zweite Obergeschosse und die geplanten Höhen würden weit über die vorhandenen Nachbargebäude hinausragen.</p> <p>Alle unmittelbar angrenzenden Gebäude sind Einfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und 4 Wohneinheiten. Die geplanten Mehrfamilienhäuser mit 7 Wohneinheiten sprengen jeden Rahmen vernünftiger Stadtentwicklung.</p>	<p>Bei den geplanten Innenentwicklungsmaßnahmen wurde auch eine gewisse Nachverdichtung des Standortes berücksichtigt. Diese erfolgt jedoch nicht losgelöst von der umgebenden Bebauung. Bei den städtebaulichen Einfügekriterien geht es weniger um Einheitlichkeit, als um Harmonie. Insofern können sich auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, städtebaulich einfügen. Wenngleich nur untergeordnet vorhanden, prägen die Eigenart der näheren Umgebung auch die bestehenden Häuser mit mehr als zwei Wohnungen auf der Westseite der Parkstraße. Aus diesem Grund sind die geplanten Mehrfamilienhäuser auch auf der Westseite des Plangebietes vorgesehen. Die Verdichtungszonierung im Plangebiet erfolgt vor diesem Hintergrund in Ost-Westrichtung.</p> <p>Über Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan wird dem Ortsbild mit dem Ziel Rechnung getragen, ein harmonisches Einfügen derart zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt und das gewachsene Umfeld nicht überformt.</p> <p>Die Gebäude auf der Nordseite der Forsthausstraße (unmittelbar gegenüber des Plangebietes) sind teilweise sogar höher als die geplanten Mehrfamilienhäuser, die aufgrund des flach geneigten Zeltdaches eine Firsthöhe von ca. 10,3 m erhalten werden.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
1.2	Bei der Bebauung des Grundstückes 109/19 wurden in den Jahren	Das besagte Gebäude liegt im Geltungsbereich des seit dem 09.05.1975

	<p>2011/2012 Baupläne mit ausgebautem Dachgeschoss (zweites Obergeschoss mit Balkon unter dem Zeltdach) nicht genehmigt und es waren maximal EG und erstes OG erlaubt. Es ist nicht verständlich warum dies nur 30 Meter entfernt für den Bauträger [...] nun möglich sein sollte.</p>	<p>rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 323, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt im betreffenden Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstmaß fest.</p> <p>Die Gewährung eines dritten Vollgeschosses im WR 1-3 (im Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 354) erfolgt nur unter der Maßgabe, dass es gegenüber der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses um ein festgesetztes Mindestmaß zurückversetzt wird, sodass es optisch weniger stark in Erscheinung tritt und sich dadurch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Gewährung erfolgt vor dem Hintergrund einer im Plangebiet angestrebten moderaten Nachverdichtung und unter der Maxime eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, um nicht zuletzt auch dem Versorgungsauftrag der Bevölkerung mit Wohnraum zu genügen.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf einen Bebauungsplan, der nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.</p>
<p>1.3</p>	<p>Die Argumentation eine Verdichtung gegen Westen ist nicht anwendbar, da ebenso im Osten auch in direkter Nachbarschaft zum Grundstück Mehrfamilienhäuser jedoch auch nur mit zwei Geschossen wie im Westen vorhanden sind (siehe Johannes-Götz-Weg Nr. 5; Forsthausstraße 3-5; Lerchenstraße 84).</p> <p>Die Verdichtung gegen Westen ist auch insoweit nicht nachvollziehbar da dadurch doppelt und mehr Wohneinheiten dem unmittelbaren Straßenlärm ausgesetzt werden, was bei Reihenhäuser viel einfacher durch den Garten im Westen von der Parkstraße abzugrenzen wäre. Dies würde den Wert der Immobilien erhöhen jedoch auch der Gesundheit der zukünftigen Anwohner zugutekommen.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist das Verdichtungsprinzip (s. dort Kap. 4.1) wie folgt zusammengefasst: „Unter Berücksichtigung der Umfeldstrukturen ist eine Staffelung der Bebauungen im Plangebiet derart beabsichtigt, dass die kleinteiligeren Einfamilienhausstrukturen im Südosten und Osten des Bebauungsplangebietes, die Gebäude mit bis zu sieben Wohneinheiten im Westen platziert werden. Die Verdichtungszonierung im Plangebiet wurde aus dem Bestandumfeld entwickelt. [...] Um den Charakter der Forsthausstraße östlich der Parkstraße als Wohnstraße mit Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zu überformen, soll nur im Kreuzungsbereich Forsthausstraße/Parkstraße ein Mehrfamilienhaus, die übrigen Mehrfamilienhäuser hingegen abgerückt im Innenbereich des Plangebietes entstehen. Die geplanten Strukturen schließen dadurch aufgelockert an die bestehende Bebauung an.“</p> <p>Hierbei ist es unerheblich ob vereinzelt auch Gebäude mit mehr als zwei</p>

		<p>Wohnungen östlich des Plangebietes auszumachen sind. Tatsächlich bestehen auf der Westseite der Parkstraße mehrere Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet und die Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen ergänzt (Bericht Nr.: 14.7718-b01f vom 09.12.2015 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth). Die Überarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Fürth, Abt. Immissionsschutz. Als aktive Schallschutzmaßnahme sind nun in Verlängerung der Westfassaden der drei westlichsten Gebäude (in WR1 und WR3) Schirmwände gemäß Empfehlung des Gutachters neu festgesetzt worden. Diese wurden durch den Gutachter auf Wirksamkeit geprüft und dementsprechend mit Längen- und Höhenangaben vergeben. Dadurch kann insbesondere der im Erdgeschoss bzw. im Freibereich (Gärten, Terrasse) einwirkende Geräuschpegel gemindert werden. Da auch mit dieser Maßnahme noch Orientierungswertüberschreitungen auftreten, wurden die passiven Schallschutzmaßnahmen durch eine lärmoptimierte Grundrissorientierung verbessert. Ergänzend festgesetzt wurde, dass an den der Parkstraße zugewandten Fassaden der Gebäude im WR1 und WR3 keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden dürfen. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind hiervon ausgenommen. Von dieser Festsetzung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen eine gesundheitlich unbedenkliche Wohnraumsituation hergestellt werden kann.</p> <p>Mit Bezug auf das überarbeitete und hinsichtlich der Vorkehrungen zum Schallschutz ergänzte schalltechnische Gutachten bzw. den daraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet - auch ohne Platzierung von Reihenhäusern auf der Westseite des</p>
--	--	--

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 354 „JOHANNES-GÖTZ-WEG“
 ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

		<p>Plangebietes - sichergestellt werden.</p> <p>Der Anregung wurde aus o. g. Gründen nicht gefolgt. Die Änderungen und Ergänzungen hinsichtlich des Lärmschutzes geben Anlass zur Durchführung von erneuten Verfahrensschritten gem. § 4a Abs. 3 BauGB.</p>
1.4	<p>Alternativ zu Reihenhäusern im Westen ist eine Verdichtungszonierung mit maximal 2 Geschossen (EG und erstes OG) im Westen sowie Nordwesten akzeptabel. Gebäude mit einem zweiten OG sollten wenn überhaupt nur im Inneren des Baugebietes vorgesehen werden. Die Verschiebung der Gebäude mit 6-7 Wohneinheiten ins Innere des Anwesens, und Reihenhäuser oder Gebäude mit 5 Wohneinheiten jedoch nur 2 Geschossen (EG und erstem OG) ins Äußere des Anwesens, wäre eine mögliche Alternative. Ebenso wäre das Weglassen des zweiten OG bei allen Gebäuden eine gangbare Alternative.</p>	<p>Zu den Vollgeschossen und der Verdichtungszonierung siehe Abwägungs- und Beschlussvorschlag in Zeile 1.2.</p> <p>Wesentliche Vorteile des nebenstehenden Verschiebungsvorschlages sind nicht ersichtlich. In seiner max. Variante ergäben sich dadurch 29 anstatt 30 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Der Anregung wurde aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
1.5	<p>Die Gebäude im Westen sind weiter nach Osten zu rücken in dem das mittlere Gebäude im Norden gleich breit wie die Gebäude im Nordosten ausgelegt wird und die gesamte Straße sowie Gebäude im Westen / Mitte 10 Meter nach Osten verschoben wird. Dies würde auch die Abstände zwischen den Mehrgeschossgebäuden sowie zur viel befahrenen Parkstraße entzerren was Wohnqualität sowie Wert der Wohnungen steigern wird.</p>	<p>Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgt als Baukörperfestsetzung in Orientierung an das vom Bau- und Werkausschuss beschlossene städtebauliche Konzept. Die fünf Baufenster der geplanten Gebäude in WR 1-3 sind jeweils 15,5 x 15,5 m groß. Der Mindestabstand der drei der Parkstraße am nächsten gelegenen Gebäude wurde während der Vorplanungsphase mit dem Ordnungsamt und dem Grünflächenamt der Stadt Fürth mit dem Ziel abgestimmt, die Baumreihe entlang der Parkstraße erhalten zu können. Anschließend erfolgte die schalltechnische Berechnung und Beurteilung (Gutachten, s. Anlage zur Begründung). Mit Bezug auf das überarbeitete und hinsichtlich der Vorkehrungen zum Schallschutz ergänzte schalltechnische Gutachten bzw. den daraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherge-</p>

		<p>stellt werden.</p> <p>Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Orientierung an das städtebauliche Konzept berücksichtigt im Übrigen die Abstandsflächenvorgaben gemäß Bayerischer Bauordnung.</p> <p>Der Anregung wurde aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
1.6	<p>Der Bauträger [...] soll die Genehmigung des Bauplanes aller Nachbarn einholen, wie auch ich selbst ebenfalls die Genehmigung aller Nachbarn im Jahr 2013 für meinen Bau auf dem Anwesen [...] einholen musste.</p>	<p>Die Beteiligung der Nachbarn ist in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Die Anregung wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen.</p>
1.7	<p>Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf 55 ist nicht nachvollziehbar: Die Verdichtung von 150-200 Personen auf die kleine Fläche entspricht in keiner Weise den örtlichen Gegebenheiten in Sachen Bau- und Einwohnerdichte. Es ist mit einer erheblichen Veränderung des sozialen Umfeldes und Stadtteils zu rechnen.</p>	<p>Im Bau- und Werkausschuss am 15.07.2015 ist die Erhöhung der Wohneinheiten von 53 auf 55 beschlossen worden. Damit wurde dem Ansinnen eines Grundstückseigentümers im Plangebiet entsprochen, im WR6 (südöstliches Plangebiet) auch Doppelhäuser zuzulassen.</p> <p>Rechnerisch wurde der sich aus dem Planvorhaben ableitbare Bevölkerungszuwachs auf 130 Personen geschätzt (Belegungsdichte: 1,44 Personen/Wohnung im Geschosswohnungsbau und 3,46 Personen/ Wohnung im Einfamilienhausbau).</p> <p>Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt - wie schon im Abwägungs- und Beschlussvorschlag in den Zeilen 1.1 und 1.2 angeführt - eine gewisse Nachverdichtung im Plangebiet, unter der Maxime eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Damit wird auch der demografischen Entwicklung Rechnung getragen und dem raumordnerisch gebotenen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nachgekommen. Hierbei wird durch die Schaffung von heterogenen Wohnungs- und Wohnraumangeboten, unter Be-</p>

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 354 „JOHANNES-GÖTZ-WEG“
 ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

		<p>rücksichtigung heutiger Anforderungen an Wohnbedarfe und -bedürfnisse für verschiedene Bevölkerungsgruppen, eine Durchmischung angestrebt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
1.8	<p>Zur Anzahl der Wohneinheiten muss eine Bedarfsprüfung vorgenommen werden da die Gebäude des selben Bauträgers [...] im Grundigpark (weniger als 1 km Luftlinie entfernt) nun schon seit mehr als einem Jahr leer stehen was andeutet, dass der Bedarf an Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten in Dambach schlicht und einfach nicht existiert. Weitere Großprojekte in unmittelbarer Nähe in der Fuchsstraße, weiterer Ausbau des Grundigparks, Händelstraße, Forsthausstraße Ecke Mozartstraße sowie auch Scherbsgraben werden den Stadtteil, die Verkehrsbedingungen sowie Lebensqualität erheblich verschlechtern. Der Hinweis auf andere Zuständigkeiten ist nicht nachvollziehbar da die Anzahl an Einheiten durchaus im Ermessen der Entscheider liegt.</p>	<p>Bedarf zur Schaffung von Wohnraum und Wohnungsangeboten leitet sich aus der Bevölkerungsentwicklung ab. Außerdem bedingt die Lage innerhalb der Metropolregion und dem damit verbundenen Arbeitsplatzangebot eine hohe Attraktivität in Bezug auf den Zuzug von Menschen.</p> <p>Der vom Bau- und Werkausschuss am 15.07.2015 beschlossene Bebauungsplanentwurf sieht ein gemischtes Haus- und Wohnungsangebot vor, der neben einem Einzelhaus als freistehendes Einfamilienhaus noch Doppelhäuser und Reihenhausanlagen sowie auch Mehrfamilienhäuser beinhaltet. Damit wird den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen Rechnung getragen und ein heterogenes Quartier geschaffen. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung und ist im Interesse der Stadt Fürth. Weitergehende Bedarfsprüfungen sind vor diesem Hintergrund entbehrlich.</p> <p>Der Anregung wurde aus genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
1.9	<p>Bei dieser hohen Anzahl an Wohneinheiten ist ein Spielplatz auf dem Anwesen oder in unmittelbarer Nähe vorzusehen um die Familienansiedlung zu fördern. Dies ist zu prüfen und auch beim Bauträger [...] bzw. Stadt Fürth durchzusetzen. Ebenso ist hier der Hinweis auf andere Zuständigkeiten nicht nachvollziehbar und sollte umfassend von den Verantwortlichen wahrgenommen werden.</p>	<p>Freiflächen im Plangebiet werden in Form eines dem Vorhaben dienenden Kinderspielplatzes geschaffen. Es handelt sich um eine zum Wohnen gehörende private Nebenanlage. Eine Verortung wird im Bereich der geplanten Gebäude in WR1 bis WR3 stattfinden. Das Erfordernis ergibt sich aus Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO).</p> <p>Zusätzliche öffentliche Freiflächen für Kinder und Jugendliche werden aus Platzgründen sowie mangels Ermächtigungsgrundlage im Plangebiet nicht vorgesehen.</p>

STADT FÜRTH
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 354 „JOHANNES-GÖTZ-WEG“
 ABWÄGUNG ÜBER IN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

		Der Anregung wurde wie beschrieben gefolgt.
1.10	<p>Weder Kindergarten, Kita noch Schule im Umfeld sind dem zusätzlichen Einwohnervolumen gewachsen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zu reduzieren bzw. Abhilfe mit mehr Plätzen in den entsprechenden Einrichtungen zu schaffen.</p>	<p>Die sich aus der Planung ergebenden Auswirkungen auf die Gemeinbedarfsinfrastrukturen sind rechnerisch ermittelt worden. Die Zahlen sind an das zuständige Referat IV der Stadt Fürth zur Berücksichtigung bei Bedarfsfortschreibungen weitergegeben worden, sodass ggf. erforderliche Abhilfemaßnahmen in den relevanten Betreuungs- bzw. Bildungseinrichtungen beurteilt werden können.</p> <p>Der Anregung wurde wie beschrieben gefolgt.</p>
1.11	<p>Die Anfahrtsstraßen sind 100-150 mehr PKWs in den Stoßzeiten am Morgen und Abend nicht gewachsen wo schon heute 4-5 Minuten in den Morgenstunden gewartet werden muss um ohne Zebrastreifen oder Ampel die Parkstraße von der Forsthausstraße kommend zum Schulbus zu überqueren. Sollte die Anzahl Wohneinheiten beibehalten werden, ist eine geeignete Ampel-, 30er Zone oder Zebrastreifenlösung zu finden.</p> <p>Selbst im detaillierten Verkehrsgutachten ist von erheblichen Risiken die Rede. Ich bitte die Entscheider Ihrer Verantwortung bewusst zu werden, dass Kinder an dieser sehr gefährlichen Kreuzung die Straße überqueren müssen.</p> <p>Sollte ein Unfall mit Personenschäden an dieser Stelle passieren werden Fragen nach der Verantwortung aufkommen die nicht mit Zuständigkeitsunklarheit oder Hinweisen, dass sich im Westen „keine besonderen Ziele befinden“, zu beantworten sind. Verantwortung in diesem Zusammenhang heißt auch bei den zu-</p>	<p>Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage zur Begründung) gutachterlich ohne nennenswerte Beanstandungen untersucht worden. Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen kann demnach mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität im angrenzenden Straßennetz und am Knotenpunkt Parkstraße/ Forsthausstraße bewältigt werden.</p> <p>Im Gutachten ist von „Sicherheitsproblematiken“ und nicht von „erheblichen Risiken“ die Rede. Diese Sicherheitsproblematiken bestehen unabhängig von den geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Baugebiet bereits heute. Der Gutachter konstatiert diesbezüglich, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich mit der Standortentwicklung die Sicherheitsproblematiken wesentlich verstärken. Da sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite keine besonderen Ziele befinden, ist nicht davon auszugehen, dass die Fußgängerquerungen über die Parkstraße im Kreuzungsbereich zur Forsthausstraße wesentlich zunehmen. Die Schulbushaltestellen befinden sich in idealer Lage am Rand des Plangebietes. Außerdem fällt die Verkehrszunahme von einem Prozent (gegenüber dem Prognose-Nullfall 2025) kaum ins</p>

	<p>ständigen Verkehrs-Behörden ebenso für die Belange der Anwohner zu kämpfen wie die Interessen des Bauträgers [...] wahrgenommen werden.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar wie eine Vorfahrtstraße mit 90 Grad Biegung an dieser gefährlichen Stelle zugelassen wird bei der querende Fußgänger keine Chance haben um die Ecke ankommende PKW mit 50-60 km/h zu sehen (gleichzeitig die Kreuzung mit 4 Einmündungen sowie Bahngleisen im Blick behalten) und entsprechend zu reagieren.</p>	<p>Gewicht (Auszug aus Gutachten, S. 22).</p> <p>Deshalb besteht kein Anlass für Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354. Die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme begründet keinen dementsprechenden Anlass.</p> <p>Die bestehenden Sicherheitsproblematiken können von der Stadt Fürth außerhalb des Bebauungsplanes gelöst werden.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Über Maßnahmen zur Verbesserung der Querungsqualität für Fußgänger wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.</p>
1.12	<p>Ebenso ist es nicht verständlich wie die hohe Anzahl an PKW in die Vorfahrtsstraße sowie Bahnübergang an der Parkstraße in Stoßzeiten einfahren können. Es ist eine 30er Zone mit fest installiertem Blitzer zu schaffen um die Unfallgefahr für Autos und Fußgänger zu reduzieren. Dies wird auch der durch das Verkehrsgutachten empfohlenen Entspannung an der Kreuzung sowie auch den Lärmpegel an den Wohngebäuden reduzieren.</p>	<p>Gemäß Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird das Verkehrsaufkommen am in Rede stehenden Knotenpunkt mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität bewältigt. Die Einflüsse des Bahnüberganges wurden hierbei ebenso berücksichtigt wie polizeilich erfasste Unfälle im Zeitraum zwischen 2011 und 2013.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Über die Ergreifung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung an der Parkstraße wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.</p>
1.13	<p>Der Baumbestand an der Parkstraße ist vollständig zu erhalten um dem Baumschutz jedoch auch Sichtschutz auf die umliegenden Gebäude zu gewährleisten.</p> <p>Der Baumbestand ist vor Baubeginn zu Sichten und zu dokumentieren. Vor allem der Bauträger [...] ist bekannt, den Baumschutz nicht ernst zu nehmen und wird versuchen Bäume zu beschädigen oder zu entfernen. Dies ist unbedingt zu verhindern sowie mit Nachpflanzung von Großbäumen an gleicher Stelle zu bestrafen.</p>	<p>Der Erhalt der Baum-Strauch-Hecke entlang der Parkstraße ist erklärtes Ziel der Bauleitplanung. Entsprechende Festsetzungen sind bereits getroffen.</p> <p>Der Baumbestand im Bereich der privaten Grünfläche wurde entsprechend des vorliegenden Baumbestandsplanes (WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, 2013) nochmals überprüft und lagegenau neu eingefügt; hierdurch haben sich weder die Schutz- und Erhaltungsziele noch die Anzahl geändert. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.</p>

		Der Anregung wurde wie beschrieben bereits gefolgt.
1.14	<p>Weiter ist der Abstand der geplanten Gebäude zum existierenden Baumbestand nach geltenden Richtlinien zu prüfen. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Zeile 1.5, wonach die Gebäude im Westen mitsamt Straße weiter nach Osten gerückt werden sollen. Dies wird den Lärmschutz sowie auch den Wert der Gebäude an der Parkstraße erhöhen und im Sinne der zukünftigen Einwohner sein.</p> <p>Bitte um Beachtung obiger Punkte und Anpassung des Bebauungsplanes. Es ist nicht nachvollziehbar wie wieder und wieder insbesondere die Belange des Bauträgers [...] über die der Anwohner gestellt wird.</p>	<p>Der Mindestabstand der drei der Parkstraße am nächsten gelegenen Gebäude wurde während der Vorplanungsphase mit dem Ordnungsamt und dem Grünflächenamt der Stadt Fürth mit dem Ziel abgestimmt, die Baumreihe entlang der Parkstraße erhalten zu können. Daraus leitet sich der Abstand der westlichsten Baugrenzen ab.</p> <p>Zum Lärmschutz und der Ostverschiebung der geplanten Gebäude s. Abwägungs- und Beschlussvorschlag in Zeilen 1.3 und 1.5.</p> <p>Der Anregung wurde wie beschrieben bereits gefolgt.</p>

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
2	Stellungnahme, 29.09.2015	
2.1	<p>Nachdem ich bereits mehrfach in schriftlicher und in mündlicher Form Einspruch gegen das geplante Objekt erhoben habe, möchte ich nun noch einmal fristgerecht meine Meinung gegenüber diesem Entwurf darbringen.</p> <p>Hiermit nehme ich Bezug auf meine bereits seitenweise verfassten Schreiben, die Gründe und Darlegungen, weshalb eine derartige städtebauliche Entwicklung unangebracht ist, werde ich nicht wiederholen.</p>	<p>Es wird auf das Protokoll zum Erörterungstermin sowie die Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen. Am 15.07.2015 hat der Bau- und Werkausschuss zusammen mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss die Abwägungs- und Beschlussvorschläge hierzu angenommen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet. Es wird auf die beschlossene Abwägung im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen.</p>
2.2	<p>Der Entwurf sieht, wie bisher auch, genau das vor, was dem Bauträger nützlich ist. Sehr viele Wohneinheiten auf möglichst kleinem Raum. „Um Fehlplanungen zu vermeiden“, werden derartige Bauleitplanverfahren entwickelt. Diese Aussage ist äußerst grotesk, wenn man beachtet, in welche Wohngegend (überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, sowie „kleinere“ Mehrfamilienhäuser) dieses Konzept hinein geplant wurde.</p>	<p>Der Festsetzungskanon im Bebauungsplan sichert insgesamt langfristig die Ordnungsvorstellungen der Stadt Fürth. Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.</p> <p>Das Vorhaben folgt den Maximen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Dies erfolgt unter Berücksichtigung und zeitgemäßer Weiterentwicklung des städtebaulichen Kontextes und in Anlehnung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>

<p>2.3 Die bisherige Meinung der Stadt und ihren Amtsträgern dürfte sich wohl seit den neuesten Ereignissen in eine andere Richtung bewegen. Nach Ihren Angaben war die Stadt Fürth immer sehr dankbar dafür, wie viel die Firma des ehemaligen Bauträgers für die Stadt getan hat. Was natürlich nach wie vor nicht in Frage gestellt wird. Jedoch hat sich die Diskussionsgrundlage, laut meinen Informationen, nun wohl grundsätzlich geändert, nachdem unter anderem genau dieses Grundstück nicht mehr dem Bauträger gehört, sondern dieses Grundstück, in welcher Art und Weise und in welchem Umfang auch immer, an eine Bank verkauft wurde.</p> <p>Meiner Meinung nach ist es interessant, dass wir seit Jahren nun darüber sprechen, es dem Bauträger recht zu machen und dieser nun nicht mehr an dem Grundstück beteiligt ist. Deshalb stellt sich nun wieder vermehrt die Frage, warum sie einem Bauträger und nicht den Bürgern gerecht werden, nachdem es nun nicht mehr der Bauträger ist, der so viel für die Stadt getan hat? Eine Bebauung, wie es der Entwurf Nr. 3 (wir hatten eine Unterschriftensammlung dafür abgegeben) seitens ihres Büros vorgesehen hatte, die so gelungen in das „städtebauliche Konzept“ eingearbeitet wurde, wäre für die Anwohner wünschenswert. Zwar wurde in der letzten Sitzung (15.07.15) des Bau- und Werkausschusses dem Beschluss des Entwurfes zugestimmt, jedoch nur mit einer Mehrheit von 8:7, was deutlich zeigt, dass nicht nur wir, sondern auch die restlichen der im Stadtrat uns vertretenden Parteien der Meinung sind, dass dieses Konzept weit über das normale Maß hinaus entwickelt wurde. Sie hätten uns allen viel Zeit und Mühe erspart, wenn Sie wirklich auf unsere angebrachten Anregungen eingegangen wären, anstelle immer wieder unserer Meinung (anscheinend) zu widersprechen, nachdem der Bauträger nun nicht mehr da bzw. nicht mehr derselbe ist, für den Sie, aus unserer Sicht, eigentlich eingetreten waren.</p>	<p>Die Planungsziele und -zwecke sind in der Begründung, Kap. 2.2, angeführt. Die städtebauliche Entwicklungsabsicht des Bebauungsplangebietes ist seit langem vorgezeichnet. Da sich die Grundstücke nicht in städtischem Besitz befinden, scheiterte eine Bebauung bislang an den eigentumsrechtlichen Verhältnissen. Nach dem Verkauf der in den Planbereich einbezogenen Grundstücke sieht die Stadt Fürth die Gelegenheit, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angedachten Entwicklungsbestrebungen zu konkretisieren und unterstützt deshalb die planungsrechtliche Absicherung des entwickelten städtebaulichen Konzeptes zum Neubau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Aus Sicht der Stadt Fürth soll das Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und damit zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen werden.</p> <p>Der Eigentümerwechsel hat keine Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele.</p> <p>Eine Zusammenschau der Vorplanungsphase und der diskutierten Planungsalternativen ist in der Begründung, vgl. Kap. 1.2.2 und 2.4, angeführt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>
---	---

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
3	Stellungnahme, 29.09.2015	
3.1	<p>Wir, die Anwohner, haben schon in zahlreichen Schreiben und Gesprächen versucht, dieses Bauvorhaben so zu beeinflussen, dass ein vernünftiger, sich in das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügender Entwurf entsteht. Ohne Erfolg! Kaum eine unserer Anregungen wurde berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es bleiben immer noch fünf hässliche Mehrfamilienhäuser und zahlreiche einheitliche Reihen- und Doppelhäuser, und • Eine Vielzahl von oberirdischen Garagen und Carports, die die knapp verfügbare Fläche verunstalten. <p>Die Wohndichte der beabsichtigten Neusiedlung bleibt bei etwa 15.000 Einwohnern pro Quadratkilometer. Obwohl die Bevölkerungsdichte in Nachbargebieten maximal 4.000 Einwohner pro Quadratkilometer beträgt, betrachtet die Stadt Fürth das offenbar als „zeitgemäße, gebietsverträgliche Verdichtung“!</p> <p>Wie wird das alles ausschauen? Um das zu verdeutlichen habe ich ein kurzes Youtube Video vorbereitet, und bitte Sie das anzuschauen: https://youtu.be/CNGQSVBy2lo</p> <p>Dambach ist eine bevorzugte Wohngegend, weil es locker gebaut ist mit viel Grün und schönen, heterogenen Gebäuden harmonisch eingefügt. Eine Neusiedlung mit dieser Wohndichte wird diese Schönheit zerstören. Rücksicht auf die Ästhetik der beabsichtigten Gebäude ist nicht zu erwarten.</p>	<p>Das Vorhaben folgt den Maximen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Dies erfolgt unter Berücksichtigung und zeitgemäßer Weiterentwicklung des städtebaulichen Kontextes und in Anlehnung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 11.000 m². Rechnerisch wurde der sich aus dem Planvorhaben ableitbare Bevölkerungszuwachs auf 130 Personen geschätzt (Belegungsdichte: 1,44 Personen/Wohnung im Geschosswohnungsbau und 3,46 Personen/ Wohnung im Einfamilienhausbau).</p> <p>Das vom Bau- und Werkausschuss zur Weiterverfolgung beschlossene Konzept begünstigt die Schaffung von heterogenen Wohnungs- und Wohnraumangeboten unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an Wohnbedarfe und -bedürfnisse der Bevölkerung.</p> <p>Die Schaffung von Angeboten für den ruhenden Verkehr orientiert sich an den Richtzahlen gem. Stellplatzverordnung.</p> <p>Über Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan wird dem Ortsbild mit dem Ziel Rechnung getragen, ein harmonisches Einfügen derart zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt und das gewachsene Umfeld nicht überformt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet.</p>

<p>3.2 Die große Zahl von Wohneinheiten wird zu einer gefährlichen Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung Forsthausstraße/ Parkstraße führen. Diese Kreuzung ist schon jetzt gefährlich: Ein Fahrer, der in die Forsthausstraße von Osten her kommt muss sicherstellen, dass keine Fahrzeuge aus drei verschiedenen Richtungen kommen; von Westen kommend, besteht keine legale Möglichkeit geradeaus über die Parkstraße in die Forsthausstraße zu fahren.</p> <p>Mit diesem Schreiben hoffen wir zu erreichen, dass dieser Bebauungsplan nochmals kritisch überdacht wird um zu verhindern, dass ein schöner Teil von Dambach verschandelt wird.</p>	<p>Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage zur Begründung) gutachterlich ohne nennenswerte Beanstandungen untersucht worden. Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen kann demnach mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität im angrenzenden Straßennetz und am Knotenpunkt Parkstraße/ Forsthausstraße bewältigt werden.</p> <p>Die im Gutachten angeführten Sicherheitsproblematiken bestehen unabhängig von den geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet bereits heute. Der Gutachter konstatiert diesbezüglich, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich mit der Standortentwicklung die Sicherheitsproblematiken wesentlich verstärken. Deshalb besteht kein Anlass für Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354. Die bestehenden Sicherheitsproblematiken können von der Stadt Fürth außerhalb des Bebauungsplanes gelöst werden.</p> <p>Die beschriebene Bevorrechtigung des Verkehrs (aus drei verschiedenen Richtungen) hängt mit der bestehenden abknickenden Vorfahrtsstraße Parkstraße/ Forsthausstraße (westliches Teilstück) zusammen und stellt eine nicht unübliche Situation im Straßenverkehr dar, die an zahlreichen Kreuzungen besteht bzw. bestehen kann. Eine Begründung für die verkehrsrechtliche Beschilderung der Kreuzung liefert die Verkehrsuntersuchung in Kap. 4.1 (vgl. Anlage zur Begründung).</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Über Maßnahmen zur Umgestaltung des Knotenpunktes kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden werden.</p>
--	---

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
4	Stellungnahme, 28.09.2015	
4.1	<p><u>Keine Einfügung ins Umfeld</u></p> <p>Der Vorschlag fügt sich nicht im Geringsten in die Umgebung ein. Im direkten Umfeld in erster und zweiter Reihe befinden sich nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser und kein einziges Mehrfamilienhaus.</p> <p>Zusätzlich befindet sich in erster und zweiter Reihe überhaupt kein Gebäude mit 3 Geschossen. Außerdem liegt die Bebauungsdichte hinsichtlich Grundstücksfläche und Wohneinheiten aus unserer Sicht weit über dem ortsüblichen Charakter.</p> <p>Die Erhöhung der WE auf 55 ist keinsten Weise nachvollziehbar und verständlich.</p> <p>Mit welcher Begründung wird hier zum wiederholten Male auf die Bedenken und Einwände der Bevölkerung nicht reagiert, sondern nur den wirtschaftlichen Belangen eines Bauträgers gefolgt?</p>	<p>Bei den geplanten Innenentwicklungsmaßnahmen wurde auch eine gewisse Nachverdichtung des Standortes berücksichtigt. Diese erfolgt jedoch nicht losgelöst von der umgebenden Bebauung. Bei den städtebaulichen Einfügekriterien geht es weniger um Einheitlichkeit, als um Harmonie. Insofern können sich auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, städtebaulich einfügen. Wenngleich nur untergeordnet vorhanden, prägen die Eigenart der näheren Umgebung auch die bestehenden Häuser mit mehr als zwei Wohnungen auf der Westseite der Parkstraße. Aus diesem Grund sind die geplanten Mehrfamilienhäuser auch auf der Westseite des Plangebietes vorgesehen. Die Verdichtungszonierung im Plangebiet erfolgt vor diesem Hintergrund in Ost-Westrichtung.</p> <p>Die Gewährung eines dritten Vollgeschosses im WR 1-3 (im Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 354) erfolgt nur unter der Maßgabe, dass es gegenüber der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses um ein festgesetztes Mindestmaß zurückversetzt wird, sodass es optisch weniger stark in Erscheinung tritt und sich dadurch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Gewährung erfolgt vor dem Hintergrund einer im Plangebiet angestrebten moderaten Nachverdichtung und unter der Maxime eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, um nicht zuletzt auch dem Versorgungsauftrag der Bevölkerung mit Wohnraum zu genügen.</p> <p>Die Gebäude auf der Nordseite der Forsthausstraße (unmittelbar gegenüber des Plangebietes) sind teilweise sogar höher als die geplanten Mehrfamilienhäuser, die aufgrund des flach geneigten Zeltdaches eine Firsthöhe von ca. 10,3 m erhalten werden.</p>

In der Begründung zum Bebauungsplan ist das Verdichtungsprinzip (s. dort Kap. 4.1) wie folgt zusammengefasst: „Unter Berücksichtigung der Umfeldstrukturen ist eine Staffelung der Bebauungen im Plangebiet derart beabsichtigt, dass die kleinteiligeren Einfamilienhausstrukturen im Südosten und Osten des Bebauungsplangebietes, die Gebäude mit bis zu sieben Wohneinheiten im Westen platziert werden. Die Verdichtungszonierung im Plangebiet wurde aus dem Bestandumfeld entwickelt. [...] Um den Charakter der Forsthausstraße östlich der Parkstraße als Wohnstraße mit Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zu überformen, soll nur im Kreuzungsbereich Forsthausstraße/ Parkstraße ein Mehrfamilienhaus, die übrigen Mehrfamilienhäuser hingegen abgerückt im Innenbereich des Plangebietes entstehen. Die geplanten Strukturen schließen dadurch aufgelockert an die bestehende Bebauung an.“

Im Bau- und Werkausschuss am 15.07.2015 ist die Erhöhung der Wohneinheiten von 53 auf 55 beschlossen worden. Damit wurde dem Ansinnen eines Grundstückseigentümers im Plangebiet entsprochen, im WR6 (südöstliches Plangebiet) auch Doppelhäuser zuzulassen.

Die Planungsziele und -zwecke sind in der Begründung, Kap. 2.2, angeführt. Die städtebauliche Entwicklungsabsicht des Bebauungsplangebietes ist seit langem vorgezeichnet. Da sich die Grundstücke nicht in städtischem Besitz befinden, scheiterte eine Bebauung bislang an den eigentumsrechtlichen Verhältnissen. Nach dem Verkauf der in den Planbereich einbezogenen Grundstücke sieht die Stadt Fürth die Gelegenheit, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angedachten Entwicklungsbestrebungen zu konkretisieren und unterstützt deshalb die planungsrechtliche Absicherung des entwickelten städtebaulichen Konzeptes zum Neubau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Aus Sicht der Stadt Fürth soll das Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs

		<p>mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und damit zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen werden.</p> <p>Über Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan wird dem Ortsbild mit dem Ziel Rechnung getragen, ein harmonisches Einfügen derart zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt und das gewachsene Umfeld nicht überformt.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet. Sie geben aus o. g. Gründen keinen Anlass für Änderungen der städtebaulichen Konzeption.</p>
4.2	<p><u>Das Verkehrsgutachten ist in sich widersprüchlich und nicht wertbar</u></p> <p>Es wird auf Verkehrsprobleme im Kreuzungsbereich Parkstraße/ Forsthausstraße hingewiesen, diese doch mit dem Hinweis "Mit der geplanten Standortentwicklung ist nicht davon auszugehen, dass sich die Verkehrssicherheitsproblematiken wesentlich verstärken" abgetan. Das ist aus unserer Sicht völlig unlogisch und eine absolut falsche Bewertung der angespannten Verkehrssituation, die wir tagtäglich erleben.</p> <p>Uns fällt weiterhin schwer die Entscheidungen nachzuvollziehen, denn trotz intensivem Engagement der Nachbarschaft, vorgebrachten Argumenten und Vorschlägen zur alternativen Bebauung, stehen die wirtschaftlichen Interessen eines Bauträgers anscheinend vor den Interessen der Bevölkerung.</p> <p>Wir werden weiterhin alle Möglichkeiten ausschöpfen, um eine Bebauung in dieser Form zu verhindern.</p>	<p>Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage zur Begründung) gutachterlich ohne nennenswerte Beanstandungen untersucht worden. Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen kann demnach mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität im angrenzenden Straßennetz und am Knotenpunkt Parkstraße/ Forsthausstraße bewältigt werden. Das sich aus der Planung ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) am Knotenpunkt Parkstraße/ Forsthausstraße bewegt sich zwischen 7 und 9 Fahrzeugen während der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde (vgl. Verkehrsgutachten, Seite 20) und ist damit verschwindend gering. Die vom Gutachter genannten Sicherheitsproblematiken bestehen unabhängig von den geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet bereits heute. Die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme begründet keinen Anlass für Maßnahmen. Die bestehenden Sicherheitsproblematiken können von der Stadt Fürth außerhalb des Bebauungsplanes gelöst werden.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Über Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit am Knotenpunkt wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.</p>

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGS- UND BESCHLUSSVORSCHLAG
5	Stellungnahme, 29.09.2015	
5.1	<p>In der Begründung des Bebauungsplans wird nicht vorgetragen, dass ursprünglich der Bauträger mit der Stadt Vorverhandlungen führte, wonach 7 Mehrfamilienhäuser (je 5 Einheiten) und 12 Reihenhäuser gebaut werden sollten (insgesamt 47 Wohneinheiten). Empfohlen wurde von Seiten der Stadt eine Beurteilung und Genehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Bauausschuss vom 12.06.2013). Das Bauvorhaben hätte sich dann in die vorhandene Bebauung, die geprägt ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise auf großen Grundstücken über 700 qm, einfügen müssen.</p> <p>Erst danach erfolgte eine Kehrtwendung, wonach die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wurde (Bauausschuss 17.7.2013, Stadtrat 24.7.2013).</p> <p>Während des Bebauungsplanverfahrens beantragte der Bauträger einen Vorbescheid für die Vorabgenehmigung für 3 Mehrfamilienhäuser entlang der Forsthausstraße. Dem Antrag wurde zu Recht im Hinblick auf das laufende Bebauungsplanverfahren nicht stattgegeben. Es wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.09.2013 mehrheitlich (11 zu 3 Stimmen) beschlossen, dass nur Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant werden.</p> <p>Es erfolgte sodann wieder überraschenderweise eine Kehrtwendung. In der nächsten Sitzung des Bauausschusses vom</p>	<p>Das in der Bauausschusssitzung am 12.06.2013 vorgestellt Bebauungskonzept sah die Errichtung von „sieben Mehrfamilienhäuser, drei Doppelhäuser und zwei Reihenanlagen mit jeweils drei zusammenhängenden Einzelhausscheiben“ vor. Tatsächlich ging es in der angeführten Sitzung jedoch um die Abstimmung über einen Vorbescheidsantrag, der 8 Wohnungen pro Mehrfamilienhaus beinhaltete. Auch das wird in der Sitzungsvorlage erwähnt. Der Beschluss der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 12.06.2013 lautete wie folgt: „1. Dem Antrag auf Vorbescheid wird für den Bereich der 7 Stadtvillen aus städtebaulicher Sicht auf der Grundlage des § 34 (1) Baugesetzbuch grundsätzlich zugestimmt. 2. Dem Antrag auf Vorbescheid wird für den Bereich der Doppelhäuser und Reihenhäuser aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt. Der Bereich soll ggf. über einen Bebauungsplan entwickelt werden.“ Im Protokollvermerk wurde zusätzlich erwähnt: „Der Baureferent stellt das Vorhaben anhand eines Lageplans vor. Das Grundstück ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen eine Bebauung grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings verkennt der Baureferent nicht, dass das Vorhaben – im Hinblick auf die aufgelockerte Bauweise in der Umgebung - zumindest im Bereich der geplanten Reihenhäuser kritisch zu werten ist. Die Verwaltung schlägt daher vor, das Gebiet aufzuteilen und zunächst für die beantragten 7 Stadtvillen eine Teilbaugenehmigung in Aussicht zu stellen. Der im Südosten des Plangebietes liegende Bereich, für den Doppelhäuser sowie Reihenhäuser vorgesehen waren, soll über einen aufzustellenden Bebauungsplan entwickelt werden.“</p> <p>Nach dem Bekanntwerden der Zustimmung des Bau- und Werkausschusses über die Mehrfamilienhäuser, hagelte es Proteste aus der Nachbarschaft.</p>

<p>16.10.2013 wurde dann abgestimmt, ob nicht doch die Verwaltung Varianten von Reihen-, Doppel-, Einfamilienhäusern und angemessenen Mehrfamilienhäusern erstellen sollte.</p> <p>Diese wurden sodann von der Stadt in 3 Entwürfen erarbeitet und im Bauausschuss vom 21.05.2014 vorgestellt, wobei die Varianten 23 bis maximal 33 Wohneinheiten vorsahen. (Variante 3 hat entgegen der Begründung nicht 51 Wohneinheiten. Offensichtlich werden Wohneinheiten mit Stellplätzen verwechselt!)</p> <p>Die Variante 0 des Bauträgers mit 60 Wohneinheiten war im Übrigen nie vom Bauträger als Antrag auf Vorbescheid gestellt worden. Der Antrag vom 29.8.2013 bezog sich ausdrücklich nur auf 3 Stadtvillen entlang der Forsthausstraße!</p> <p>Dass nun die vom Bauträger als Variante 4 vorgestellte Bebauung (47 - 53 Wohneinheiten und nun aufgestockt auf 55 Wohneinheiten) als Kompromisslösung „verkauft wird“, in der die Anregungen der Nachbarn berücksichtigt wurden, ist mehr als dreist!</p>	<p>Dies gab dann in der Folge Anlass zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, um im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange zu prüfen und zu bewerten.</p> <p>In der Begründung, Kap. 1.2.2 Vorplanungsphase, werden die Ereignisse kurz zusammengefasst, die sich zwischen dem Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung im Fürther Amtsblatt zugetragen haben. Während dieser über ein Jahr währenden Phase hat sich der Bau- und Werkausschuss noch des Öfteren mit der Planung bzw. mit Planungsalternativen beschäftigt. In der Sitzung am 16.07.2014 wurde dann das Konzept beschlossen, das dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt werden sollte. Diese als Kompromisslösung vorgestellte Planungsvariante berücksichtigte die Anregungen aus der Nachbarschaft, indem die Anzahl der Mehrfamilienhäuser auf fünf reduziert und die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 30 beschränkt wurde. In der Summe eröffnete der Vorschlag die Möglichkeit zur Errichtung von 53 Wohneinheiten (unter der Annahme, dass in allen übrigen Gebäuden max. eine Wohnung eingerichtet wird). Außerdem sollen Teile des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage untergebracht werden. Um den Charakter der Forsthausstraße östlich der Parkstraße als Wohnstraße mit Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zu überformen wurde des Weiteren erwirkt, dass nur eines der Mehrfamilienhäuser an dieser Straße geplant wird. Die übrigen Mehrfamilienhäuser stehen abgerückt im Innenbereich des Plangebietes. Dies führt dazu, dass nach Norden und insbesondere nach Osten die Neubebauung besonders aufgelockert zur bestehenden Bebauung anschließt.</p> <p>In der Begründung, Kap. 2.4 Planungsalternativen, wurde redaktionell berichtigt, dass Variante 3 insgesamt 33 Wohneinheiten und Variante 4 insgesamt 47 Wohneinheiten beinhaltete. Es handelt sich um eine Angleichung an die Angaben gem. Sitzungsvorlage für den Bau- und Werkausschuss am</p>
---	---

		<p>21.05.2014.</p> <p>Die in Kap. 2.4 der Begründung gezeigte „Variante 0“ entspricht der Gesamtplanung, auf deren Grundlage der Aufstellungsbeschluss zum Verfahren am 24.07.2013 gefasst wurde.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet. In der Begründung wurden zwei Angaben redaktionell angepasst.</p>
5.2	<p>Ferner wird eingewandt, dass das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung nicht den europarechtlichen Vorgaben genügt.</p>	<p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. In § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB heißt es: „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 [...] abgesehen“.</p> <p>Eine Checkliste zu den Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist in der Begründung, Kap. 1.2.7, enthalten.</p> <p>Die Ausnahme von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP) sind mit den Vorschriften des EG-Rechts, insbesondere der Plan-UP-RL vereinbar. Auch ein Verstoß gegen die Bestimmungen der Projekt-UVP-RL sowie der FFH-RL und der Vogelschutz-RL ist im vorliegenden Fall zu verneinen, bzw. keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung abzuleiten.</p> <p>Grundsätzlich unterliegen Bebauungspläne (der Innenentwicklung) einer UP-Pflicht; im vorliegenden Fall gem. Art. 3 Abs. 2 Buchst. a Plan-UP-RL (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme). Allerdings lässt Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL Ausnahmen von der UP-Pflicht u.a. für solche Pläne zu, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler</p>

		<p>Ebene festlegen. Nach Auffassung des Gesetzgebers fallen hierunter auch die Bebauungspläne der Innenentwicklung.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll ein sogenannter Typ-1-Fall Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden; der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei weniger als 20.000 m². Anzusetzen ist also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Nachdem das Plangebiet insgesamt nur rd. 11.000 m² umfasst liegt auf der Hand, dass der o. g. Schwellenwert erheblich unterschritten bleibt.</p> <p>Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine Beschreibung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt in der Begründung, Kap. 6. Über das artenschutzrechtliche Kurzgutachten (vgl. Anlage der Begründung) wurden artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bebauung des Planungsraumes ausgeschlossen.</p> <p>Da die Festlegung des Schwellenwerts nicht ausreichen, um freizustellende Pläne ihrer Art nach zu bestimmen, sind bei der Bestimmung der Planart gem. Art. 3 Abs. 5 Plan-UP-RL zusätzliche Kriterien heranzuziehen, um mögliche Umweltauswirkungen generell auszuschließen; ein solches Kriterium ist im Begriff der Innenentwicklung zu sehen. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne in Betracht, die eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bezwecken, für Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. „Im vorliegenden Fall soll als andere Maßnahme der Innenentwicklung eine Überplanung der noch unbeplanten Grundstücke zur Feinsteuerung der beabsichtigten Nutzungen und zur Sicherung der Erschließung (Ausbau des Johannes-Götz-Weges) in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgen“ (Begründung, Kap. 1.2.7).</p>
--	--	---

		<p>Ein Konflikt zu den europarechtlichen Vorgaben ist zu verneinen. Der Anregung wurde aus o. g. Gründen nicht gefolgt.</p>
<p>5.3</p>	<p>Das bisherige Ortsbild im Norden und Osten wird korrekt beschrieben mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise auf großen Grundstücken mit über 700 qm. Es besteht der Charakter einer Parklandschaft. Südlich liegt das historische Dambach. Im Westen jenseits der Parkstraße sind zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise, ebenfalls auf großen Grundstücken.</p> <p>Die geplante verdichtete Bebauung fügt sich in keinster Weise in die vorhandene Bebauung ein. Es handelt sich auch nicht mehr um eine gebietsverträgliche Verdichtung. Überdies werden die Strukturen der historischen Ortslage in Dambach überhaupt nicht berücksichtigt.</p>	<p>Bei den geplanten Innenentwicklungsmaßnahmen wurde auch eine gewisse Nachverdichtung des Standortes berücksichtigt. Diese erfolgt jedoch nicht losgelöst von der umgebenden Bebauung. Bei den städtebaulichen Einfügekriterien geht es weniger um Einheitlichkeit, als um Harmonie. Insofern können sich auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, städtebaulich einfügen. Wenngleich nur untergeordnet vorhanden, prägen die Eigenart der näheren Umgebung auch die bestehenden Häuser mit mehr als zwei Wohnungen auf der Westseite der Parkstraße. Aus diesem Grund sind die geplanten Mehrfamilienhäuser auch auf der Westseite des Plangebietes vorgesehen. Die Verdichtungszonierung im Plangebiet erfolgt vor diesem Hintergrund in Ost-Westrichtung.</p> <p>Über Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan wird dem Ortsbild mit dem Ziel Rechnung getragen, ein harmonisches Einfügen derart zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt und das gewachsene Umfeld nicht überformt.</p> <p>Die Gebäude auf der Nordseite der Forsthausstraße (unmittelbar gegenüber des Plangebietes) sind teilweise sogar höher als die geplanten Mehrfamilienhäuser, die aufgrund des flach geneigten Zeltdaches eine Firsthöhe von ca. 10,3 m erhalten werden.</p> <p>Das Ortsbild der Fuchsstraße wird in erster Hinsicht von den angrenzenden baulichen Strukturen geprägt. Die geplanten Mehrfamilienhäuser halten zur genannten Straße einen Abstand von rd. 60 m, gemessen von der Südfassade des südlichsten Mehrfamilienhauses bis zum nordseitigen Bürgersteig der Fuchsstraße. Die dazwischen befindlichen Strukturen (alte Hofstelle) haben</p>

		<p>eine Höhe von rd. 11 m und schirmen damit die Planbebauung weitgehend ab.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist das Verdichtungsprinzip (s. dort Kap. 4.1) wie folgt zusammengefasst: „Unter Berücksichtigung der Umfeldstrukturen ist eine Staffelung der Bebauungen im Plangebiet derart beabsichtigt, dass die kleinteiligeren Einfamilienhausstrukturen im Südosten und Osten des Bebauungsplangebietes, die Gebäude mit bis zu sieben Wohneinheiten im Westen platziert werden. Die Verdichtungszonierung im Plangebiet wurde aus dem Bestandumfeld entwickelt. [...]. Um den Charakter der Forsthausstraße östlich der Parkstraße als Wohnstraße mit Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zu überformen, soll nur im Kreuzungsbereich Forsthausstraße/Parkstraße ein Mehrfamilienhaus, die übrigen Mehrfamilienhäuser hingegen abgerückt im Innenbereich des Plangebietes entstehen. Die geplanten Strukturen schließen dadurch aufgelockert an die bestehende Bebauung an.“</p> <p>Aus Sicht der Stadt Fürth soll das Vorhaben im Sinne eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht und damit zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen werden.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet. Sie geben aus o. g. Gründen keinen Anlass für Änderungen der städtebaulichen Konzeption.</p>
5.4	<p>Das Verkehrsgutachten ist nicht verwertbar. Es wurde an einem einzigen Tag im Januar 2015 der Verkehr beobachtet. Zu diesem Zeitpunkt war erst kurz vorher die Sperrung der Fuchsstraße, die seit April 2014 bestand, aufgehoben worden. Die Verkehrsteilnehmer wussten zum Teil noch nicht von der Aufhebung der Sperrung</p>	<p>Der Verkehrsgutachter teilt mit E-Mail vom 28.10.2015 zur Verwertbarkeit der Verkehrszählung folgendes mit: „Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 354 – Johannes-Götz-Weg wurde seitens der Stadt Fürth eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Parkstraße/Forsthausstraße durchgeführt. Die Zählung wurde am Dienstag, den 20.01.2015, an einem sogenannten</p>

<p>und benutzten noch die seit einem halben Jahr gewohnten Umwege. Der Verkehr hat dann im Laufe des Jahres deutlich wieder zugenommen.</p> <p>Der Gutachter stellt fest, dass beim Knotenpunkt zur Parkstraße Sicherheitsproblematiken bestehen. Weshalb diese nicht durch die geplante Standortentwicklung sich verstärken sollen, ist nicht nachvollziehbar. 100 Fahrzeuge mehr werden sicherlich zu einem erhöhten Risiko führen.</p> <p>Die Schulbushaltestelle liegt in der Forsthausstraße, aber wie sollen die Kinder, die westlich in dem schon bestehenden Wohngebiet wohnen, die Straße überqueren?</p>	<p>„Normalwerktag“ in einer „Normalwoche“ außerhalb der Schulferien und außerhalb von Wochen mit Feiertagen - gemäß den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen“ (EVE), Ausgabe 2012, und dem neuen „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS), Ausgabe 2015 - durchgeführt. Nach dem HBS reichen in Großstädten, Fürth ist mit über 100.000 Einwohnern eine Großstadt und gehört zudem zur Metropolregion Nürnberg und ist diesen daher zuzuordnen, in aller Regel Zählungen über einen Tag aus. Damit liegt eine ausreichende Grundlage für Nachweise der Verkehrsqualität gemäß dem HBS vor - nicht zuletzt auch deshalb, weil die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Parkstraße/ Forsthausstraße keinesfalls in Frage steht.“</p> <p>Die Sperrung der Fuchsstraße war zum Zeitpunkt der Zählung seit gut einem Monat wieder aufgehoben. Diese Zeitspanne wird als ausreichend beurteilt, um ein realistisches Bild hinsichtlich der Frequentierung des Knotenpunktes zu erhalten.</p> <p>Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage zur Begründung) gutachterlich ohne nennenswerte Beanstandungen untersucht worden. Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen kann demnach mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität im angrenzenden Straßennetz und am Knotenpunkt Parkstraße/ Forsthausstraße bewältigt werden. Das sich aus der Planung ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) am Knotenpunkt Parkstraße/ Forsthausstraße bewegt sich zwischen 7 und 9 Fahrzeugen während der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde (vgl. Verkehrsgutachten, Seite 20) und ist damit verschwindend gering. Die vom Gutachter genannten Sicherheitsproblematiken bestehen unabhängig von den geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet bereits heute. Der Gutachter konstatiert diesbezüglich, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich mit der Standortentwicklung die Sicherheitsproblematiken wesentlich verstärken. Da sich auf der dem</p>
--	---

		<p>Plangebiet gegenüberliegenden Seite keine besonderen Ziele befinden, ist nicht davon auszugehen, dass die Fußgängerquerungen über die Parkstraße im Kreuzungsbereich zur Forsthausstraße wesentlich zunehmen. Die Schulbushaltestellen befinden sich in idealer Lage am Rand des Plangebietes. Außerdem fällt die Verkehrszunahme von einem Prozent (gegenüber dem Prognose-Nullfall 2025) kaum ins Gewicht (Auszug aus Gutachten, S. 22). Deshalb besteht kein Anlass für Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme begründet keinen dementsprechenden Anlass. Die bestehenden Sicherheitsproblematiken können von der Stadt Fürth außerhalb des Bebauungsplanes gelöst werden.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Über Maßnahmen zur Verbesserung der Querungsqualität für Fußgänger und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit am Knotenpunkt wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entschieden.</p>
5.5	<p>Es fehlt eine Untersuchung der Verkehrsproblematik in der Lerchenstraße. Die Stadt setzt sich hiermit nicht auseinander. Die Straße ist zu schmal, als dass 2 Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können. Die Einfahrt in die Fuchsstraße ist gerade in den vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenzeiten äußerst gefährlich. Auch die Kurve vor dem Schickedanzanwesen ist, wenn dort Autos parken, unübersichtlich und unfallgefährdet.</p>	<p>Das sich aus der Planung ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) in der Lerchenstraße bewegt sich zwischen 6 und 8 Fahrzeugen während der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde (vgl. Verkehrsgutachten, Seite 20) und ist damit verschwindend gering.</p> <p>Eine Befahrung der Forsthausstraße (östl. Teilstück) sowie der Lerchenstraße ist schon heute nur Anliegern gestattet. Aus den wenigen Anliegern lässt sich auf ein geringes Verkehrsaufkommen insgesamt schließen. Eine widerrechtliche Nutzung als Schleichwegeverbindung erscheint aufgrund der geschilderten Komforteinbußen hinsichtlich der Befahrbarkeit jeweils nur in eine Richtung und des Vorfahrt-achten-Gebots am Ausgang Forsthausstraße/ Parkstraße bzw. am Ausgang Lerchenstraße/ Fuchsstraße nicht wahrscheinlich.</p>

		<p>Die nur eingeschränkte Befahrbarkeit im Begegnungsverkehr trägt andererseits auch zu einer Geschwindigkeitsberuhigung bei.</p> <p>Die Anregung wurde auch an den Gutachter weitergeleitet. Seine Stellungnahme vom 01.10.2015 ist der Abwägung als Anlage beigefügt.</p> <p>Der Anregung wurde wie beschrieben gefolgt.</p>
5.6	<p>Das geplante Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise fügen sich in keinsten Weise in die bisherige Umgebung ein.</p> <p>Die Grundflächenzahl liegt bei der vorhandenen umliegenden Bebauung deutlich unter den für das Baugebiet festgesetzten GRZ von 0,4. Darüber hinaus sollen noch Ausnahmen auf max. 0,6 zugelassen werden. Dies ist nicht tolerabel.</p> <p>Die in der Forsthausstraße geplanten „Turmbauten“ und Mehrfamilienhäuser beeinträchtigen das Ortsbild erheblich und sind als Fremdkörper zu vermeiden.</p> <p>Die Grundstücksgrenze für das geplante Einfamilienhaus neben dem Anwesen Forsthausstraße 13 ist im Süden festzulegen in gleicher Höhe wie das Grundstück 35/12 endet.</p> <p>Die Zahl der Wohnungen sind zu reduzieren. Dadurch würde sich auch die Verkehrsproblematik entschärfen.</p>	<p>Das städtebauliche Maß wurde unter Berücksichtigung und zeitgemäßer Weiterentwicklung des städtebaulichen Kontextes und in Anlehnung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht den Umgebungsbebauungen. Sie wurde entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf die jeweiligen Haustypen konkretisiert.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungs- und Beschlussvorschlag in Zeile 5.3 hingewiesen.</p> <p>Die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 38/1 entspricht bereits der nebenstehenden Forderung. Die „vorgeschlagene Grundstücksgrenzen“ gemäß „Zeichenerklärung für Hinweise“ im Bebauungsplan haben keine Verbindlichkeit. Eine abschließende Festlegung der Flurstücke erfolgt auf Vollzugsebene.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet. Sie geben aus o. g. Gründen keinen Anlass für Änderungen der städtebaulichen Konzeption.</p>
5.7	<p>Im Übrigen nehmen wir Bezug auf die bereits im bisherigen Verfahren schriftlich geäußerten Einwendungen.</p>	<p>Es wird auf das Protokoll zum Erörterungstermin sowie die Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen. Am 15.07.2015 hat der Bau- und Werkausschuss zusammen mit dem Billigungs- und Ausle-</p>

<p>Aus den dargelegten Gründen begegnet der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Entwurf erheblichen Bedenken. Die Planung hat nicht die Bedenken der Anwohner aufgegriffen, sondern den Konflikt weiter verschärft, indem weder der Vorschlag der Anwohner noch die eigenen Vorschläge der Verwaltung aufgegriffen wurden, sondern den wirtschaftlichen Interessen des Bauträgers mit der maximalen Version nachgegeben wurde.</p> <p>Auch in der Stadt Fürth und nicht nur im Landkreis suchen Familien nach wie vor Grundstücke, um Einfamilien- und Doppelhäuser bauen zu können.</p>	<p>gungsbeschluss die Abwägungs- und Beschlussvorschläge hierzu angenommen.</p> <p>Der vom Bau- und Werkausschuss am 15.07.2015 beschlossene Bebauungsplanentwurf sieht ein gemischtes Haus- und Wohnungsangebot vor, der neben einem Einzelhaus als freistehendes Einfamilienhaus noch Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie auch Mehrfamilienhäuser beinhaltet. Damit wird den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen Rechnung getragen und ein heterogenes Quartier geschaffen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wie beschrieben bewertet. Es wird auf die beschlossene Abwägung im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen.</p>
--	--

Anlagen

- BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH (N:\2014_14\140660_P&P B-Plan 354N\Texte\Stelln\2015-10-01_VG-BPlan-Johannes-Götz-Weg_Stellungnahme-Erlöserkirche.doc Seite 1 von 2 vom 01.10.2015)
Stellungnahme zu Anregung in Zeile 5.5

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Anmerkungen der Fürth-Erlöserkirche (Dambach) vom 7. August 2015 können wir wie folgt Stellung nehmen:

Durch das geplante Bauvorhaben mit bis zu 55 Wohneinheiten am Johannes-Götz-Weg in Fürth werden zusätzliche Verkehre erzeugt, die über das angrenzende Straßennetz abgewickelt werden. Für die Lerchenstraße wurden Verkehrszunahmen von 6 Kfz zur vormittäglichen und 8 Kfz zur nachmittäglichen Spitzenstunde ermittelt.

Die Lerchenstraße liegt in einer Tempo-30-Zone mit Durchfahrtsbeschränkung auf Anlieger und Radfahrer. Sie wird im Zweirichtungsverkehr betrieben; einseitig (auf der Ostseite) sind öffentliche Parkstände und vorgezogene Seitenräume angelegt. Begegnungsfälle von Pkw können nur außerhalb der vorgenannten Engstellen (Engstellen durch parkende Fahrzeuge und vorgezogene Seitenräume) durchgeführt werden (Bild 1 und Bild 2).



Bild 1: Blick in Richtung Norden von der Fuchsstraße in die Lerchenstraße



Bild 2: Blick in Richtung Süden von der Forsthausstraße in die Lerchenstraße

Auf Grund der geringen Verkehrsbelastung von etwa 200 Kfz am Tag sind Begegnungsfälle von Pkw seltene Ereignisse. Dennoch setzt die Gestaltung des Straßenabschnitts, der nahezu allein von Anliegerverkehren genutzt und somit als bekannt angenommen werden kann, eine für Wohngebiete entsprechende vorausschauende und zurückhaltende Fahrweise voraus, die sich positiv im Geschwindigkeitsverhalten durch eine langsame Fahrweise auswirkt.

Durch die oben genannten sehr geringen Mehrverkehre, die sich zudem zu den Spitzenverkehrszeiten vorwiegend in gleicher Fahrtrichtung bewegen (vormittags aus dem Gebiet heraus und nachmittags in das Gebiet herein), bleiben Begegnungsfälle von Pkw weiterhin seltene Ereignisse. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE, 1985/1995) treten bei 50 Fahrzeugen in der Stunde und einer Engstellenlänge von 120 m (was etwa der Gesamtlänge der Lerchenstraße entspricht) Halteraten von 10 % (also ein Haltevorgang für jedes 10te Fahrzeug) auf. Da zukünftig Verkehrsbelastungen von nur 20 bis 30 Fahrzeugen in den Spitzenverkehrszeiten erwartet werden und sich auf dem Straßenabschnitt Ausweichmöglichkeiten durch freie Parkstände ergeben (siehe hierzu auch Bild 1 bis Bild 4), kann von geringeren Werten ausgegangen werden.



Bild 3: Ausweichmöglichkeiten durch nicht belegte Parkstände im nördlichen Abschnitt der Lerchenstraße



Bild 4: Ausweichmöglichkeiten durch nicht belegte Parkstände im südlichen Abschnitt der Lerchenstraße

Da die Lerchenstraße eine verkehrlich gering belastete Anliegerstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h darstellt und nur sehr geringe Verkehrszunahmen durch das geplante Bauvorhaben am Johannes-Götz-Weg zu erwarten sind, sind Beeinträchtigungen der Qualität des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten.