

Einwände

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275a „Wolfsgrubermühle“

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

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Vorwort:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 18.08.2023 bis einschließlich 24.09.2023 durchgeführt.

Ort und Dauer wurden im Amtsblatt Nr. 15 vom 09.08.2023 bekanntgegeben.

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

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
1	Anwohner:in 1, Stellungnahme vom 19.09.2023	
	<p>...</p> <p>„wir legen hiermit aus folgenden Gründen gegen den oben genannten Antrag Widerspruch ein.</p> <p>1. Unser 2006 von der Stadt Fürth erworbenes Grundstück vor unserem Haus ist erneut Teil Ihres Antrags. Wie bereits mehrfach telefonisch und auch in schriftlicher Form (inklusive Zusendung des notariellen Kaufvertrags, obwohl Ihnen dieser ebenfalls vorliegen sollte und die Eigentumsverhältnisse dem Grundbuch zu entnehmen sind) mitgeteilt, stimmt der im Bebauungsplan direkt entlang unserer Hauswand eingezeichnete Straßenverlauf folglich nicht. Dieser Umstand wurde in Ihrem Änderungsantrag einfach ignoriert.</p> <p>2. Die dem Bebauungsplan beigefügte Baugrunduntersuchung basiert auf falschen Prämissen, beginnend mit der Lage des Bauwerks. Zudem bezieht sie sich auf weniger Obergeschosse als in den vorliegenden Bauplänen zu erkennen sind und auch die Anzahl und Tiefe der Untergeschosse ist auf den aktuellen Plänen mehr als verdoppelt. Damit ist folglich von vollständig falschen Voraussetzungen für das Gutachten auszugehen. Obwohl das Gutachten also auf sehr viel geringeren Bauwerkslasten beruht, ist dort zu lesen, dass der Untergrund für die Gründung des Bauwerks nicht durchwegs ausreichend tragfähig ist, es aufgrund von Setzungen zu Beschädigungen der umliegenden Häuser</p>	<p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 275a vom 27.01.1995 ist das angesprochene Grundstück als verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche sowie als Straßenbegleitgrün festgesetzt. In der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird die Fläche künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Somit verändert sich der planungsrechtliche Status quo des beschriebenen Grundstückes nicht gegenüber dem bisherigen Zustand, da die Fläche weiterhin für eine verkehrliche Nutzung vorgesehen ist.</p> <p>Im Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Vorgaben festgesetzt. Diese sind nicht gleichbedeutend mit dem Widmungszustand oder den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen. Die Flurkarte mit den Flurstücken wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Überdies hat sich die planungsrechtliche Situation – wie bereits ausgeführt – des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 1995 verglichen mit der vorliegenden Änderung von 2023 nicht geändert.</p> <p>Gemäß gutachterlichem Bericht kommt „eine übliche Flachgründung ... wegen der Inhomogenität in den Talböden – teilweise wäre die Gründung zusätzlich noch in der anthropogenen Auffüllung und der dadurch bestehenden Gefahr erhöhter Setzungen – nicht in Frage. Einen gut tragfähigen Baugrund stellt der ... aufgeschlossenen Sandstein dar. Deshalb empfiehlt der Gutachter eine Tiefgründung mittels Bohrpfählen.“ (S.1, Auswertung der Untersuchungsergebnisse, R+H Umwelt GmbH 2019)</p> <p>Folglich kann der Schulneubau an diesem Standort errichtet werden.</p> <p>Die Ausführungen sind somit nicht berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird als Ergebnis zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgeführt, dass gemäß</p>

<p>kommen wird, und die Einrichtung der notwendigen Versickerungsanlage «praktisch fast nicht möglich erscheint».</p> <p>3. Auf dem uns zugeschickten Bauplan des Hotels ist ein Parkdeck mit 2 offenen Obergeschossen zu sehen, das sich im Gebiet Ihres Antrags auf Änderung des Bebauungsplans befindet. Dieses steht genau uns und auch Haus Nummer 16 gegenüber. Aufgrund der Nähe zu unseren Häusern ist mit erheblicher Lärmbelästigung und auch vermehrtem Abgasgeruch zu rechnen.</p>	<p>Baugrundgutachten „von einer Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der anstehenden Untergrund- und Grundwasserverhältnisse abgeraten“ wird. (vgl. S. 37 der Begründung zum Bebauungsplan und S. 2, Auswertung der Untersuchungsergebnisse, R+H Umwelt GmbH 2019). Der Altlastenverdacht erschwert bzw. verhindert zusätzlich eine ortsnahe, gezielte Versickerung auf dem Schulgelände. Eine oberflächennahe, gezielte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer durch Sickermulden oder Rigolen ist aufgrund der zuvor genannten Ausführungen (Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten) sowie der geplanten Schulhofnutzung nicht umsetzbar (Zwangspunkt Flächenbedarf).</p> <p>Die Ausführungen sind somit teilweise berücksichtigt.</p> <p>„Bodenaushubmaßnahmen und des Rohbaus bedingen eine kontinuierliche Wasserhaltung. ... Durch die Bohrbrunnen ergibt sich eine relativ große Reichweite des Absenktrichters ... , der auch benachbarte Gebäude infolge von Setzungen beschädigen kann. Deshalb wird eine Beweissicherung der umliegenden Gebäude empfohlen.“ (S.1f, Auswertung der Untersuchungsergebnisse, R+H Umwelt GmbH 2019)</p> <p>Bereits beim Vor-Ort-Termin im Zuge der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mitgeteilt, dass ein Beweissicherungsverfahren den bestehenden Zustand der Gebäude an der Mühlstraße vor Baubeginn dokumentieren soll. Eventuelle spätere Schäden lassen sich damit leichter dem Verursachenden zuordnen.</p> <p>Die Ausführungen sind somit berücksichtigt.</p> <p>Die vorliegenden Bebauungsplanänderung schafft Planungsrecht für die Herstellung einer Stellplatzfläche und regelt somit zunächst die Art der baulichen Nutzung sowie den Standort durch zeichnerische Festsetzung. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wurden die Planunterlagen (Planblatt und Begründung) dahingehend angepasst, sodass nun lediglich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird. Es liegt ein Lärmgutachten vor, als Teil der Anlagen zum Bebauungsplanverfahren, welches auch die Lärmauswirkungen durch eine mögliche künftige Hotelnutzung inkl. Verkehrsaufkommen untersucht. (vgl. dazu Kapitel 6.4 Nutzungskonflikte, S. 34 der Begründung zum Bebauungsplan) Der durch das außerhalb des Änderungsbereiches geplante Hotel prognostizierte entstehende Verkehr führt nicht zu</p>
--	--

4. Das Lärmgutachten rechnet mit 11 Fahrzeugen die stündlich die Mühlstraße passieren, das wären 132 Fahrzeuge in 12 Stunden. Diese Zahl entspricht unter keinen Umständen der alltäglichen Realität. Woher sollen diese vielen Fahrzeuge kommen und wohin sollen sie in einer Sackgasse fahren? Bei der angeblich im Januar 2022 durchgeführten vierundzwanzigstündigen Verkehrszählung wurde vermutlich nicht zwischen den verschiedenen Aufkommen am Knotenpunkt differenziert. Ein Fahrzeug, das Helmstraße oder -platz befährt, ist nicht dem Verkehrsaufkommen der Mühlstraße zuzurechnen. Wie am Sommerfest der Freiwilligen Feuerwehr mit ca. 100 Besuchern dieses Jahr im August erlebt, werden die gesamte Straße wie auch unser Grundstück und die Treppen vor unseren Häusern als Sitz-, Aufenthalts- und Abstellflächen genutzt. Die Lautstärke der sich unterhaltenden Personen ließ trotz geschlossener Fenster weder eine Unterhaltung in normaler Lautstärke in unseren Wohnräumen noch das konzentrierte Arbeiten im Home-Office – trotz des Einsatzes von Kopfhörern mit Active-Noise-Cancelling – kaum mehr zu. Daher stellt sich die Frage, wie die Stadt Fürth die Auswirkungen der Schule und vor allem eines offenen Pausenhofes, der unser Grundstück direkt tangiert, durch entsprechende Schutzmaßnahmen zur Begrenzung des Lärmaustrags auf die Nachbarschaft treffen will. Was gleichfalls in dem Gutachten unsererseits zu wenig Beachtung findet, ist die tiefere Lage unserer Häuser gegenüber

einer Verschlechterung der Ist-Situation im Bestand für die Anwohner. In einem nachgeordneten Bauantragsverfahren für die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Hotelnutzung werden auch die Aussagen zum Stellplatzbedarf und -nachweis konkretisiert.

Unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine Bebauung an der Wolfsgrubermühle auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 275a „Wolfsgrubermühle“ planungsrechtlich zulässig. Somit kann in direktem Anschluss an das Mühlengebäude als Fortsetzung entlang des Ufers gebaut werden. Im Vorbereich des Mühlengebäudes sind öffentliche Stellplätze eingetragen – bzw. als Teil der Straßenraumgestaltung zulässig.

Die Ausführungen werden somit teilweise berücksichtigt.

Das Verkehrsaufkommen wurde im Verkehrsgutachten ermittelt und für die Berechnungen im Lärmgutachten herangezogen. Die Berechnungen stützen sich auf fachlich-gutachterliche Erhebungen. Das Gutachten geht von einer Verkehrsbelastung von 132 Kfz/d aus. Das Gutachten rechnet somit einen „Puffer“ ein. In der Realität wird demnach die Verkehrsbelastung und damit die Lärmbelastung durch Verkehrslärm eher geringer ausfallen. Das Verkehrsgutachten wurde in enger Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung des Stadtplanungsamt erstellt. Dabei wurden die gängigen Verfahren u.a. zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens und dessen Abschätzung angewandt, z.B. das Verfahren nach Bosserhoff.

In der Abwägung stützt sich die Stadt Fürth auf die vorliegenden Gutachten, die auf wissenschaftlich-empirischer Datengrundlage erhoben worden sind.

Die weiteren Ausführungen zum Sommerfest der Feuerwehr sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren.

Im angesprochenen Lärmgutachten wird auch auf mögliche Auswirkungen des sog. Pausenlärm durch den Betrieb der Schule eingegangen. Es wird gleichzeitig ausgeführt, dass die durch den Pausenbetrieb auf dem Schulgelände hervorgerufene Geräusentwicklung als sozialadäquater Lärm einzustufen und als solcher hinzunehmen ist. (vgl. Lärmgutachten, S. 7)

dem gesamten Umfeld. Wir befinden uns in einem Kessel, der durch den Bau der Schule vollends geschlossen werden wird und den Effekt des jetzt schon intensiven Halls noch um ein Vielfaches verstärken wird. Wir laden gerne alle Beteiligten zu einem Kaffee in unseren Wohnräumen ein und stellen fünf Personen, die sich in normaler Lautstärke unterhalten, vor das Haus und auf die Treppe des Sozialrathauses, damit Sie sich ein Bild von unserer Seite machen können.

Wir haben in unser – beim Kauf in einem desolaten Zustand befindliches – Haus sehr viel Arbeit, Geld und Liebe gesteckt, um uns ein Zuhause zu schaffen. Wir fürchten um Beschädigungen an unserem Haus, den Verlust der Wohnqualität sowie eine Wertminderung unseres Eigentums. Was hier durch die Stadt Fürth geplant wird, ist unverhältnismäßig und unzumutbar. Sollten unsere Belange nicht ausreichend berücksichtigt werden, sehen wir uns dazu gezwungen, unsere bisherige Unterstützung für sämtliche Vorhaben zurückzuziehen und notfalls auch gerichtliche Schritte einzuleiten.

Die Pausenhoffläche befindet sich auf dem Schulgrundstück zwischen dem neu geplanten Schulbau und dem uferbegleitenden Fuß- und Radweg.
Die Ausführungen sind somit teilweise berücksichtigt.

Bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 275a besteht Baurecht auf den Flächen zwischen Henri-Dunant-Straße und Pegnitz in direktem Anschluss an die Gebäude der Wolfsgrubermühle. Hier kann ein Baukörper an das Mühlengebäude angebaut werden, in unmittelbarer Nähe des Pegnitzufers, der sich zudem U-förmig nach Westen Richtung Henri-Dunant-Straße erstreckt. Als bauliche Nutzung ist ein Mischgebiet bzw. eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt, sodass hier sowohl das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (z.B. Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Büro, und Geschäftsgebäude) als auch Wohnen allgemein zulässig sind. Die Höhe dieses Baukörpers gliedert sich in drei Abschnitte: in direktem Anschluss an die Wolfsgrubermühle kann ein Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 14,5 m und Firsthöhe von max. 16,0 m entstehen. Der nördlich anschließende Gebäudeteil lässt eine Traufhöhe von max. 10,0 m und Firsthöhe von max. 12,5 m zu. Das U-förmig anschließende Gebäude Richtung Henri-Dunant-Straße kann mit einer maximalen Traufhöhe von 12,0 m und Firsthöhe von 14,5 m errichtet werden. Auch für diese Nutzung sind Stellplatzanlagen in Form einer Tiefgarage auf dem Flurstück 185 festgesetzt. Somit ist eine Bebauung unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung für dieses Areal möglich. Auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Verbindungsstraße zwischen Mühlstraße und Henry-Dunant-Straße festgesetzt, sodass sich die Verkehrsführung bei Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ebenfalls verglichen mit der Ist-Situation verändern würde.

„Bei der Planung ist die Gemeinde nicht gezwungen, sich nur an die gegenwärtigen Gegebenheiten im Plangebiet zu halten. Sie kann daneben und/oder stattdessen auf die von ihr erwarteten oder erwünschten

städtebaulichen Geschehensabläufe reagieren [dringend benötigte Gemeinbedarfsflächen für den Ersatzneubau für das Heinrich-Schliemann-Gymnasium], um diese in die gewünschte Richtung zu schieben“ (OVG Münster 11.02.2014 – 2 D 15/13.NE) Die Gemeinde darf grundsätzlich die Nutzung von Grundstücken verändern, einschränken oder aufheben. Das Baugesetzbuch gewährt keinen Anspruch auf Fortbestand des Bebauungsplanes. (vgl. BVerwG - 4 B 113/69) Ein Recht auf Plankontinuität besteht überdies nicht.

Die planungsrechtliche Situation im betreffenden Gebiet verändert sich durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung insofern, als dass sich die Änderung auf den Bereich beschränkt, der den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Fürth nicht mehr entspricht. Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des HSG und der Feinsteuerung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Ein Gymnasium als Anlage für kulturelle/soziale Zwecke ist allgemein in der als Mischgebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche zulässig. Der Siegerentwurf des 2019 durchgeführten Architektenwettbewerbes weicht so erheblich vom Bebauungsplan ab, dass die Grundzüge der Planung berührt sind. Somit ist u.a. aufgrund der Größe der Schule und des damit einhergehenden besonderen Planungsbedarfes hier die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erforderlich und sinnvoll. Das Erschließungskonzept der vorliegenden Bebauungsplanänderung orientiert sich an der Straßenführung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Verbindungsstraße Mühlstraße und Henry-Dunant-Straße). Die Anwohner:in kann hier nicht davon ausgehen, dass der derzeitige, bereits seit langer Zeit bestehende, Zustand der Flächen als Brachland mit dichtem Bewuchs entlang des Pegnitzufers der planungsrechtliche Status quo ist. Die Anwohner:in muss sich hier darauf einstellen, gerade aufgrund der Innenstadtlage dieser Brachfläche, dass durch das bestehende Baurecht (Bebauungsplan 275a) oder eine Planung (2. Änderung des Bebauungsplanes 275a) mittelfristig eine neue Situation geschaffen wird.

	<p>Darüber hinaus schließen wir uns sämtlichen Ausführungen und Einwendungen der Familien ..., Haus Nummer ..., und ..., Haus Nummer ..., an.“</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Belange der Anwohner:innen. Die künftige städtebauliche Situation wurde umfangreich durch Fachgutachten, u.a. zum Lärmschutz sowie dem Verkehrsaufkommen untersucht. (vgl. Begründung Kapitel 6.4) Zum Lärmschutz wird ausgeführt, dass „Der durch die Schule und das außerhalb des Änderungsbereiches geplante Hotel prognostizierte entstehende Verkehr [...] nicht zu einer Verschlechterung der Ist-Situation im Bestand für die Anwohner [führt].“ Insbesondere die abschirmende Wirkung des neuen Schulbaus wirkt sich positiv auf die Lärmbelastung aus. (Vgl. Begründung S. 34 i.V.m. Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach/Pegnitz, 2023, Anlage)</p> <p>Zum Verkehrsaufkommen ist festzustellen, dass „das bestehende Verkehrsnetz den zu erwartenden Zuwachs aufnehmen kann.“ (Vgl. Begründung S. 33 i.V.m. INOVAPLAN GmbH, Karlsruhe, 2022; Anlage) Darüber hinaus wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung des bereits bestehende Bebauungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgegriffen und verfeinert. Somit kann festgestellt werden, dass die künftige städtebauliche Situation gerade im Hinblick auf das bestehende Bau-recht zumutbar ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zu den weiteren Stellungnahmen verwiesen.</p>
--	--	--

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
2	Anwohner:in 2, Stellungnahme vom 20.09.2023	
	<p>...</p> <p>„nur durch Zufall - die Stadtzeitung wurde bei uns wieder einmal nicht verteilt, auch von der Stadt wurden wir trotz „Anwohnereinbindung“ nicht informiert, - haben wir erfahren, dass der nunmehr neu ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans für das Wolfsgruber-Areal für uns erhebliche Änderungen enthält, nachdem nun die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses vorgesehen ist, so, wie von den künftigen Hotelbetreibern geplant.</p> <p>Ein solcher Bau ist für uns nicht akzeptabel. So ist die Bebauung bereits jetzt extrem dicht, die Gebäude um uns herum sind alle sehr hoch, nehmen Licht und Luft, der Straßenverkehr ist stark behindert. Nun das Ganze durch einen weiteren Bau zu verdichten ist unzumutbar. Dies gilt umso mehr, als ein Parkhaus, wie von den Hotelbetreibern geplant, die Ausfahrt aus den Garagen des Anwesens Mühlstr. 16 unmöglich macht, bzw. unzumutbar erschwert.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 275a besteht Baurecht auf den Flächen zwischen Henri-Dunant-Straße und Pegnitz in direktem Anschluss an die Gebäude der Wolfsgrubermühle. Hier kann ein Baukörper an das Mühlengebäude angebaut werden, in unmittelbarer Nähe des Pegnitzufers, der sich zudem U-förmig nach Westen Richtung Henri-Dunant-Straße erstreckt. Die bauliche Dichte wird durch enggefasste Baufenster in Verbindung mit Höhenfestsetzungen (maximale Trauf- und Firsthöhe), einer max. Grundfläche und der Bauweise definiert. Die Bebauung ist stärker nach Osten zum Pegnitzufer orientiert, als Fortsetzung der Wolfsgrubermühle. Insbesondere durch die U-förmige Kubatur und den Höhenfestsetzungen kann bei Umsetzung des bestehenden Baurechts eine dichte Bebauung entstehen, die bis an das Ufer der Pegnitz heranrückt. Dies liegt nicht zuletzt an der geschlossenen Bauweise, der Ausformung des Baufensters und der zulässigen Gebäudehöhe (die max. Trauf-/Firsthöhe ermöglichen eine Bebauung mit 3-5 Geschossen). Somit ist eine Bebauung daher unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung für dieses Areal möglich. Dem gegenüber sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Verlagerung der Bebauung an die Henri-Dunant-Straße vor und damit eine Freihaltung des sensiblen, vegetationsreichen Uferstreifens. Der geplante 5-geschossige Baukörper orientiert sich zur Hauptverkehrsstraße (Henri-Dunant-Straße), wodurch zudem eine abschirmende Wirkung erzielt werden kann. Die bauliche Ausnutzung kann als vergleichbar dicht in beiden Fällen angenommen werden. Das</p>

Interesse an der Freihaltung von Nachbargrundstücken ist darüber hinaus kein schutzbedürftiger Belang. Die Anwohner:in kann hier nicht davon ausgehen, dass der derzeitige, bereits seit langer Zeit bestehende, Zustand der Flächen als Brachland mit dichtem Bewuchs entlang des Pegnitzufers der planungsrechtliche Status quo ist. Die Anwohner:in muss sich hier darauf einstellen, gerade aufgrund der Innenstadtlage dieser Brachfläche, dass durch das bestehende Baurecht (Bebauungsplan 275a) oder eine Planung (2. Änderung des Bebauungsplanes 275a) mittelfristig eine neue Situation geschaffen wird. Der Belang bleibt somit bei der planerischen Abwägung unbeachtet.

Im vorliegenden Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans 275a wurde eine Fläche für Stellplätze/Parkgarage zeichnerisch festgesetzt. Textlich wird bestimmt, dass Stellplätze und auch Tiefgaragen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen hergestellt werden dürfen und sich deren Anzahl nach der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth richtet. Einschränkungen der Zu- und Ausfahrt der beschriebenen privaten Garagen ergeben sich aus dem Bebauungsplan daher nicht. Die Ausfahrt aus den Garagen ist allenfalls (wie auch schon im Bestand aufgrund der beiden Bäume) für die nördlichste der drei Garagen etwas beschwerlich. Sie wird durch das B-Plan-Verfahren jedoch nicht unzumutbar (weiter) erschwert. So bleibt die bestehende Fahrgassenbreite gegenüber dem Bestand unverändert erhalten. (hier: $\geq 4,50\text{m}$). 1 – 2 (ein bis zwei) Rangierbewegungen, um auf die öffentliche Straße einzubiegen. Konkrete Planungen zu den Parkmöglichkeiten einer künftigen Hotelnutzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden nach Satzungsbeschluss an den Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft. Dabei wird dann auch die Erreichbarkeit der Privatgaragen überprüft. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wurden die Planunterlagen (Planblatt und Begründung) dahingehend angepasst, sodass nun lediglich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird.

Die Ausführungen sind somit berücksichtigt.

Ebenso wichtig ist aber, dass wir es nicht hinnehmen können, wenn direkt gegenüber dem Anwesen Nr. ... auf Höhe des Wohnzimmers in geringem Abstand ohne jede Abschirmung auf 2 Ebenen offene Fahrzeuge geparkt werden. Denn dies ist mit erheblichen Belästigungen, unter anderem durch Abgase, Lärm und Licht verbunden.

Des Weiteren ist die Verkehrsplanung bisher nicht eindeutig. Wie von uns schon mündlich im letzten Termin angesprochen, ist die Straße sehr schmal. Ein Gehsteig ist nicht vorhanden. Damit ist die geplante Verkehrsregelung bei "Einbahnstraße", bzw. "Wendeschleife" sowohl für uns Anwohner, als auch für die zu Fuß oder mit dem Rad kommenden Schüler des Gymnasiums und der Grundschule Kirchenplatz gefährlich und kaum zumutbar. Die bei der Alternativvariante möglichen Poller würden zwar die Verkehrsmenge reduzieren, es muss hierbei aber sichergestellt werden, dass wir Anwohner weiter besuch- und belieferbar bleiben. Das gilt umso mehr, als in Haus Nr. ... ein Gewerbe betrieben wird, in dessen Rahmen auch ein Parkplatz für Kunden angeboten wird, der weiterhin ohne Einschränkungen mit dem Auto erreichbar bleiben muss.

Konkrete Planungen zu den Parkmöglichkeiten einer künftigen Hotelnutzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellplatzfläche befindet sich zudem nördlich versetzt zum angesprochenen Wohnhaus.

Hinsichtlich des zu erwartenden Lärms wird auf die gutachterlichen Ergebnisse aus der Schalltechnischen Untersuchung i.V.m. dem Verkehrsgutachten verwiesen. Zum Lärmschutz wird ausgeführt, dass „Der durch die Schule und das außerhalb des Änderungsbereiches geplante Hotel prognostizierte entstehende Verkehr [...] nicht zu einer Verschlechterung der Ist-Situation im Bestand für die Anwohner [führt].“ Insbesondere die Abschirmende Wirkung des neuen Schulbaus wirkt sich positiv auf die Lärmbelastung aus. (Vgl. Begründung S. 34 i.V.m. Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach/Pegnitz, 2023, Anlage) Zum Verkehrsaufkommen ist festzustellen, dass „das bestehende Verkehrsnetz den zu erwartenden Zuwachs aufnehmen kann.“ (Vgl. Begründung S. 33 i.V.m. INOVAPLAN GmbH, Karlsruhe, 2022; Anlage)

Die Ausführungen sind somit teilweise berücksichtigt.

Im Bebauungsplan selbst werden Verkehrsflächen festgesetzt, deren Ausgestaltung und Aufteilung inkl. der Verkehrsregelung werden im Rahmen der anschließenden Straßen- und Tiefbaumaßnahmen festgelegt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Erläuterungen zur geplanten Verkehrsführung für alle Verkehrsarten, die auf den fachgutachterlichen Ergebnissen des beiliegenden Verkehrsgutachtens basieren. Als Fazit wird im Gutachten ausgeführt, dass das bestehende Verkehrsnetz den zu erwartenden Zuwachs aufnehmen kann. Der Kfz-Verkehr soll hauptsächlich über die Henri-Dunant-Straße abgewickelt werden. In der Mühlstraße soll Durchgangsverkehr soweit möglich ausgeschlossen und eine Anfahrt nur für berechnigte Anlieger sowie Liefer- und Einsatzfahrzeuge zugelassen werden (geringer Straßenquerschnitt, Schulwegsicherung). Die Anbindung an den ÖPNV ist im Bestand bereits gut abgedeckt, wodurch sich vermehrt Fußgängerströme in Richtung Schulneubau ableiten lassen. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schulwegsicherheit im Fußverkehr. Der gesamte Bereich Mühlstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant, der keine Gehwege erfordert und in dem Schrittgeschwindigkeit

<p>Wir schließen uns außerdem sämtlichen Einwänden und Ausführungen der Familie ... aus Mühlstraße Nr. ... an.</p> <p>Abschließend weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass wir, sollten unsere Belange nicht berücksichtigt werden, das gesamte Vorhaben nicht mehr unterstützen, sondern gerichtliche Schritte einleiten werden.“</p>	<p>einzuhalten ist. Somit sind Fuß- und Radverkehr im gesamten Areal priorisiert. Dies ist weder gefährlich noch unzumutbar. Mit „Einbahnstraße“ ist gemeint, dass zugelassener Anliegerverkehr nicht mehr vom Helmplatz in die Mühlstraße fahren darf, sondern nach dessen Fertigstellung nur noch über die Zufahrt (Unterfahung) des HSG. Ein Abfahren wird auch in Richtung Süden (Helmplatz) ebenfalls ermöglicht. Etwas anderes ist in der, wie auch die Einwander:in selbst bemerkt, „sehr schmalen Straße“ gar nicht möglich. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zu Verkehrsführung berücksichtigen besonders die Aspekte der sicheren Schulwegverbindung für Schüler, die zu Fuß oder mit dem Rad zur Schule kommen sowie die Lärmvermeidung durch den zusätzlichen Verkehr für die Anwohner. Die Erreichbarkeiten der Häuser ..., ... und ... u.a. bleiben uneingeschränkt erhalten. Auch der Parkplatz vor Nr. ... bleibt uneingeschränkt erreichbar.</p> <p>Die Ausführungen sind somit berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

STADT FÜRTH
 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 275a „WOLFSGRUBERMÜHLE“
 ABWÄGUNG ÜBER DIE IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Nr.	STELLUNGNAHME	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
3	Anwohner:in 3, Stellungnahme vom 20.09.2023	
	<p>...</p> <p>„der guten Ordnung halber schließe ich mich als Nießbrauchsberechtigte der Anwesen Mühlstraße ... und ... dem Widerspruch und den darin enthaltenen Einwendungen ... zu dem geänderten Entwurf ausdrücklich an.“</p> <p>„nur durch Zufall - die Stadtzeitung wurde bei uns wieder einmal nicht verteilt, auch von der Stadt wurden wir trotz „Anwohnereinbindung“ nicht informiert, - haben wir erfahren, dass der nunmehr neu ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans für das Wolfsgruber-Areal für uns erhebliche Änderungen enthält, nachdem nun die Möglichkeit eines Parkhauses vorgesehen ist, so, wie von den künftigen Hotelbetreibern geplant.</p> <p>Ein solcher Bau ist für uns nicht akzeptabel. So ist die Bebauung bereits jetzt extrem dicht, die Gebäude um uns herum sind alle sehr hoch, nehmen Licht und Luft, der Straßenverkehr ist stark behindert. Nun das Ganze durch einen weiteren Bau zu verdichten ist unzumutbar. Dies gilt umso mehr, als ein Parkhaus, wie von den Hotelbetreibern geplant, die Ausfahrt aus den Garagen des Anwesens Mühlstr. ... unmöglich macht, bzw. unzumutbar erschwert.</p> <p>Ebenso wichtig ist aber, dass wir es nicht hinnehmen können, wenn direkt gegenüber dem Anwesen Nr. ... auf Höhe des Wohnzimmers in geringem Abstand ohne jede Abschirmung auf 2 Ebenen offene Fahrzeuge geparkt werden. Denn dies ist mit erheblichen Belästigungen, unter anderem durch Abgase, Lärm und Licht verbunden.</p> <p>Des Weiteren ist die Verkehrsplanung bisher nicht eindeutig. Wie von uns schon mündlich im letzten Termin angesprochen, ist die Straße sehr schmal. Ein Gehsteig ist nicht vorhanden. Damit ist die geplante Verkehrsregelung bei "Einbahnstraße", bzw. "Wendeschleife" sowohl für uns Anwohner, als auch für die zu Fuß oder mit dem Rad kommenden Schüler des Gymnasiums und der Grundschule Kirchenplatz gefährlich und kaum zumutbar. Die bei der Alternativvariante möglichen Poller würden zwar die Verkehrsmenge reduzieren, es muss hierbei aber sichergestellt werden, dass wir Anwohner weiter besuch- und belieferbar bleiben.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Anwohner:in 2 verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

STADT FÜRTH
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 275a „WOLFSGRUBERMÜHLE“
ABWÄGUNG ÜBER DIE IM BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

<p><i>Das gilt umso mehr, als in Haus Nr. ... ein Gewerbe betrieben wird, in dessen Rahmen auch ein Parkplatz für Kunden angeboten wird, der weiterhin ohne Einschränkungen mit dem Auto erreichbar bleiben muss.</i></p> <p><i>Wir schließen uns außerdem sämtlichen Einwänden und Ausführungen der Familie ... aus Mühlstraße Nr. ... an.</i></p> <p><i>Abschließend weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass wir, sollten unsere Belange nicht berücksichtigt werden, das gesamte Vorhaben nicht mehr unterstützen, sondern gerichtliche Schritte einleiten werden.“</i></p>	
--	--