

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V+E NR. V „UNTERFÜRBERGER STRASSE“

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BauGB / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Herr Andreas Brunner, Unterfürberger Straße 20, 90768 Fürth sowie weitere 27 Unterzeichner:</u></p> <p>Es wird Widerspruch gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit zusammenhängenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. V erhoben.</p> <p>Der Absicht, aus dem gewachsenen alten Ortskern mit dem dort vorgegeben aufgelockerten, vorherrschend mit Einfamilienhäusern bebauten „bestehenden Wohnbaugelände mit ausgewiesener Grünfläche“, ein allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO zu genehmigen, kann aus Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung heraus nicht befürwortet werden. Eine Zustimmung für die beabsichtigte Auflösung der ausgewiesenen Grünfläche, ohne Angebot einer entsprechenden Ausgleichsfläche innerhalb des neu zu schaffenden Baugebietes kann nicht erfolgen. In Verbindung mit einer derart hohen baulichen Verdichtung sowie dem „Wildwuchs“ von Büro- und Verwaltungsgebäuden mit gastronomischen Einrichtungen in einem seit Jahrzehnten gewachsenen, urbanen Wohngebiet, wäre nicht nur gegenüber den späteren Bewohnern unverantwortlich, sondern würde die dort schon immer lebenden Bürger in ihrer bisherigen Wohnqualität maßgeblich beeinträchtigen und auch wertmindernd benachteiligen.</p> <p>Die geplante, von der Unterfürberger Straße ausgehende und bis zur Rossittener Straße führende Durchgangsstraße, führt mit Sicherheit nicht nur zu maßgeblichen Belästigungen im eigentlichen Neubaugebiet selbst, sondern wird auch zum Übel der gesamten umliegenden Nachbarschaft. Eine schnelle Zufahrt zur Rossittener Straße als „Schleichweg“ belästigt nicht nur alle Anlieger, sondern führt auch zu erheblichen Gefahren und Belästigungen. Eine hälftige Anbindung von der Rossittener Straße her, mit dazwischen liegender Grünzone, würde sicherlich dazu beitragen, dass diese durch die Bahnlinie von haus aus tangierte Wohngebiet eine bessere Wohnqualität erhalten würde.</p> <p>Die im Plan erkennbaren Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken lassen eindeutig erkennen, dass diese nicht der BayBO entsprechen. Es muss hier unbedingt auf die Einhaltung bestanden werden.</p>	<p>Dem Vorhabenträger wurden die Anregungen und Bedenken zur Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mitgeteilt.</p> <p>So wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E Nr. V) über konkrete Festsetzungsinhalte sowie über entsprechende vertragliche Vereinbarungen i. S. des § 11 BauGB (Durchführungsvertrag) sichergestellt, dass für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. In § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleichs i. S. des § 1a Abs. 3 sein kann. Der Vorhabenträger soll sich hier gegenüber der Stadt Fürth verpflichten, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu finanzieren bzw. durchzuführen.</p> <p>Die Festlegung, ob die Maßnahmen innerhalb und / oder außerhalb des Plangebietes liegen, wird im Durchführungsvertrag geregelt. In diesem Zusammenhang erscheint es aber sinnvoll, dass Ausgleichsmaßnahmen zumindest teilweise auf den Eingriffsgrundstücken vorgenommen werden. Die Maßnahmen bestehen dann zumeist aus Pflanzgeboten, so dass eine enge Umsetzung des Verursacherprinzips gewährleistet ist und der Bauherr diese Maßnahmen selbst umsetzen, finanzieren und pflegen muss. Die Sicherstellung des Vollzugs wird durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit einer bauaufsichtlichen Kontrolle erreicht. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden über einen vom Vorhabenträger zu erbringenden landschaftspflegerischen Begleitplan oder einen Grünordnungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein wird, festgelegt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplanverfahren wird u. a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung sichergestellt. Von einem „Wildwuchs“ an Büro- und Verwaltungsgebäuden mit gastronomischen Einrichtungen, die eine maßgeblichen Beeinträchtigung der bisherigen Wohnqualität hervorrufen, kann deshalb in</p>

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN V+E NR. V „UNTERFÜRBERGER STRASSE“

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BauGB / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BauGB

diesem Zusammenhang - zumal ausschließlich Wohngebäude vorgesehen sind - nicht gesprochen werden.

Durch den Wechsel des Vorhabenträgers wurde auch das Erschließungs- und Bebauungskonzept für den betreffenden Bereich überarbeitet. Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets ist entgegen früheren Planungsüberlegungen nunmehr ausschließlich von Osten her, über eine Stichstraße von der Unterfürberger Straße aus vorgesehen. Die bereits vorhandene Bebauung im Bereich der Rossittner Straße ist verkehrsmäßig von dem neuen Baugebiet nicht betroffen.

Laut BayBO Art. 7 Abs. 1 können in einer Satzung nach Art. 91 Abs. 3 Abstandsflächen geringerer Tiefe festgelegt werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen gewährleistet sein. Bei dem Haus 1 der Planung vom 29.08.2002 wird Art. 7 Abs. 1 angewendet. Das Gebäude liegt nordöstlich von dem Nachbargebäude auf Flurstück 418/6, so dass die Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt ist. Durch die dichte Bebauung und weitere aktive Schallschutzmaßnahmen erreicht man eine gute Abschirmwirkung innerhalb des Baugebietes. Davon profitieren auch die südlich liegenden Nachbargrundstücke. Bei Haus 22 wird Art. 6 Abs. 5 der BayBO angewendet. Demnach genügt die Hälfte der Abstandsfläche bei zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge, mindestens jedoch 3,00 m. Dieser Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze ist eingehalten. Durch die Lage östlich des Flurstücks 418/6 liegt auch hier kaum eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung vor.

Infolge des Wechsels des Vorhabenträgers und der damit verbundenen Änderung der Planung können einzelne Aspekte berücksichtigt werden, andere wiederum müssen jedoch zurückgewiesen werden.