

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>Margit und Helmut Grünbaum, Rossittener Straße 27-29, 90768 Fürth:</u></p> <p>Die Familie Grünbaum sind die direkten westlichen Anlieger der geplanten Bebauung und erheben Einspruch gegen die Art der Bebauung und insbesondere gegen die Art der Erschließung. Sie können die geplante Straßenführung auf keinen Fall akzeptieren und begründen dies wie folgt (Zitat):</p> <p>„Als wir 1990 mit einem Vorentwurf für unser Doppelhaus bei der Genehmigungsbehörde vorsprachen, je eine Einzelgarage an den seitlichen, im Norden an der bahnanliegenden Grundstücksgrenze zu errichten, wurde dieses Argument ohne weitere Diskussion mit der Begründung - es sei den Nachbarn nicht zuzumuten, eine so lange Zufahrt entlang ihrer Grundstücksgrenze zu akzeptieren - und das bei einem Fahrzeug, abgelehnt.</p> <p>Weiter geben wir zu bedenken, dass wir unser Doppelhaus bezogen auf das EG ca. 0,7 m tiefer als die angrenzende Straße einstellen mussten. Aus diesem Grund bitten wir Sie, die Baukörper auf den unmittelbar an unser Grundstück angrenzenden Parzellen nicht wie vorgesehen mit einer baulichen Intensität von II+D sondern allenfalls maximal I+D festzusetzen. Dadurch wäre die Kontinuität der baulichen Nutzung auf der Nordseite der Rossittener Straße gewährleistet und unser Grundstück würde nicht so eingebaut werden.</p> <p>Da unsere Bebauung gerade vollständig abgeschlossen ist, wird durch die geplante Erschließung der Wert unseres Grundstückes erheblich geschmälert.</p> <p>Auch wenn wir, wie uns im Bauamt der Stadt Fürth versichert wurde, keine Erschließungskosten bei der Erstellung der Straße zu tragen hätten, bleibt für uns die Frage offen, wer die Herstellungskosten der Erschließungsstraße bezahlt, wenn der Bauträger ausfallen würde. Ist die Kostenübernahmeerklärung des Bauträgers ausreichend durch entsprechende Bürgschaften abgesichert? Außerdem ist es für uns nicht einzusehen, zu einem späterem Zeitpunkt für notwendige Erneuerungsmaßnahmen der Straße, Straßenausbaubeiträge zahlen zu müssen.</p>	<p>Zu den Ausführungen der Fam. Grünbaum bzgl. der vorhandenen Bebauung im Bereich der Rossittener Straße zu ihrem eigenen Vorhaben ist auszuführen, dass für den fraglichen Bereich entlang der Rossittener Straße kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt bzw. erfolgte demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 34 BauGB müssen sich Bauvorhaben „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“. Dabei ist insbesondere die Lage von Haupt- und Nebengebäuden auch auf benachbarten Grundstücken zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen.</p> <p>Bei dem geplanten Neubaugebiet ist die Sachlage jedoch eine völlig andere. Da hier eine bauliche Nutzung angestrebt wird, die von dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebung abweicht und da die Erschließung nicht gesichert ist, besteht ein entsprechendes „Planungserfordernis“. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung gewährleistet werden.</p> <p>Das Planungsgebiet, wie auch die Umgebung, ist erheblich durch die Lärmeinwirkung der Bahnlinie belastet. Aus diesem Grund müssen schallschutztechnische Maßnahmen an den Gebäuden und in dem Entwurf getroffen werden. Hierzu zählt auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf II+D bei den Häusern zur Bahnlinie hin. Zusammen mit der Gebäudeanordnung und weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) erreicht man eine gute Abschirmwirkung innerhalb des Baugebietes. Davon profitieren auch die südlich liegenden Nachbargrundstücke. In Bezug auf die Familie Grünbaum ist zu bedenken, dass die geplante Hauszeile (1-21) nordöstlich des Hauses der Fam. Grünbaum liegt und diese somit nicht in der Belichtung oder durch Schatteneinfall beeinträchtigt sind. Die Anzahl der Geschosse bei den in zweiter Reihe liegenden Häusern (22-32) ist auf II VG festgelegt. Die Gebäudehöhe liegt bei diesem Haustyp etwas niedriger als bei I+D mit einem Satteldach und 45 Grad Dachneigung.</p>

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

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

<p>Auch aus planerischer und erschließungstechnischer Sicht ist die zusätzliche Erschließungsstraße entlang unserer Grundstücksgrenze weder notwendig noch von uns erwünscht. Durch die geplante Straße würde unser Grundstück bezogen auf die tatsächliche Nutzung überschritten werden. Wer wünscht sich schon zusätzlich zu der ausreichenden Straßenfront von 10 m eine zusätzliche seitliche Straßenfront von 25 m, wenn durch die bestehende Bebauung die Entscheidung über die tatsächliche Erschließung unseres Grundstückes entsprechend der Situierung der Gebäude entgültig getroffen ist.</p> <p>Aus diesen Gründen legen wir Ihnen drei von uns erarbeitete Planvarianten vor, die unseres Erachtens einen Kompromiss zwischen dem Bebauungsplanvorentwurf und unseren Interessen aufzeigen.</p> <p>Bei zwei Varianten ist die Durchlässigkeit und Transparenz des Baugebietes gegeben.</p> <p><u>Vorschlag Nr. 1:</u> Es ist ohne Einschränkungen für den Bauträger eine Fußwegeverbindung zur Rossittener Straße möglich. Dieser soll ebenfalls nicht an unserer Grundstücksgrenze liegen.</p> <p><u>Vorschlag Nr. 2:</u> Wie vor, jedoch befahrbare Verbindung zur Rossittener Straße.</p> <p><u>Vorschlag Nr. 3:</u> Eine Durchgangsstraße ist hier nicht notwendig, da alle Grundstücke auch durch eine Stichstraße erschlossen werden können. Unser Anwesen beispielsweise ist bisher bereits durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausreichend erschlossen. Es sollte die Städteplanung nicht ausschließlich für Bauträger ausgelegt werden. Der Wohnwert der Grundstücke in der Rossittener Straße wird bei einer Durchführung der Straße durch das geplante Baugebiet erheblich geschmälert. Durch eine Erschließung des geplanten Baugebietes mittels einer Stichstraße könnte der störende Durchgangsverkehr sowohl für das bestehende als auch das neugeplante Baugebiet vermieden werden, ohne dass die Erschließungssituation des neuen Baugebietes verschlechtert wird.</p> <p>Deshalb favorisieren wir unsere Varianten Nr. 1 und 3.</p>	<p>Entsprechend der BayBO Art. 6 Abs. 5 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 dürfte auch hier kaum eine Beeinträchtigung vorliegen. Mit der geplanten Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht eine „Kontinuität der baulichen Nutzung auf der Nordseite der Rossittener Straße gewährleistet“.</p> <p>Die Rossittener Straße wurde, wie von Seiten des Bauverwaltungsamtes mitgeteilt wurde, im Jahre 1967 erstmalig hergestellt und im Mai 1969 abgerechnet. Dabei wurden auch die genannten Grundstücke mit abgerechnet. Für die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ausschließlich der Vorhabenträger verantwortlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich - vor Satzungsbeschluss - in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) gegenüber der Stadt innerhalb einer bestimmten Frist zur Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Sicherung der zu erbringenden Leistung erfolgt mittels Bankbürgschaft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat somit aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht keine Auswirkungen auf Grundstücke außerhalb des Vertragsgebietes.</p> <p>Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets ist entgegen früheren Planungsüberlegungen nunmehr ausschließlich von Osten her, über eine Stichstraße von der Unterfürberger Straße aus vorgesehen. Es ist lediglich eine Fußwegeverbindung zwischen dem Neubaugebiet und der Rossittener Straße vorgesehen. Diese liegt nicht an der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 418/6 Gemarkung Dambach. Der Erschließungsvorschlag Nr. 1 ist somit berücksichtigt. Die bereits vorhandene Bebauung im Bereich der Rossittener Straße ist verkehrsmäßig von dem neuen Baugebiet nicht nennenswert betroffen.</p> <p>Infolge des Wechsels des Vorhabenträgers und der damit verbundenen Änderung der Planung können einzelne Aspekte berücksichtigt werden, andere wiederum müssen jedoch zurückgewiesen werden.</p>
---	---

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

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

<p>Wie dem Bauamt der Stadt Fürth bekannt ist, sind die Anwohner in der Rossittener Straße und Umgebung durch die Bahntrasse Nürnberg / Würzburg schon genug durch Lärm und Dieselruß belastet. Aus diesem Grund können wir eine Mehrbelastung mit zusätzlichem Durchgangsverkehr in unserer Straße, ausgehend vom Ziel- und Quellverkehr des geplanten Baugebietes, nicht akzeptieren.“</p>	
--	--