

Bürgerpetition

gemäß Artikel 56 Absatz 3 Bayer. Gemeindeordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Bürgerinnen und Bürger der Stadt Fürth legen wir gemäß Art. 56 Abs. 3 BayGO eine Petition

beim Stadtrat der Stadt Fürth

ein und leiten jedem Mitglied des Stadtrats einen Abdruck unseres Petitionsschreibens zu. Das Original wurde am Freitag, den 8.12.2023 dem Bürgermeister- und Presseamt händisch übergeben.

Wir sind – wie sich im Weiteren noch deutlich zeigen wird – KEINE Querulanten oder gar democratiesystemkritische Personen. Nach Jahren der Kooperation mit der Verwaltung der Stadt Fürth und deren für uns unerfreulichen bisherigen Ausgang, die sich darin zeigt, dass in den „nächsten 3 Jahren nichts mehr geht“ drängen sich bei uns verstärkt Zweifel auf, ob der Stadtrat der Stadt Fürth die im Artikel 30 Absatz 3 GO normierte Überwachungsfunktion überhaupt erfüllen kann, wenn die hier dargestellten und zugrunde liegenden Angelegenheiten diesem möglicherweise unvollständig oder einseitig sortiert, bzw. gar nicht vorliegen.

Wir sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und hegen seit Langem den Wunsch, auf unserem Eigentum zu bauen, zu leben und auch weiteren angemessenen Wohnraum für die Bedürfnisse der Gesellschaft zu schaffen.
Wir fügen uns selbstverständlich der Planungshoheit der Stadt Fürth und bringen dies konstruktiv seit 1996 zum Ausdruck.

Als Anlage fügen wir eine Chronik bezgl. der Vorgänge zum Bebauungsplan 332b der Stadt Fürth bei, die tatsächlich mit dem 01.02.1996 beginnt. (Anlage 1)

Selbstverständlich erfordern unsere privaten Absichten auch Kapital und Planungssicherheit.

Unsere persönliche Situation mag beispielhaft an der Biographie einer unserer Petenten dargestellt werden:

Dieser ist mittlerweile 45 Jahre alt und hat zwei kleine Kinder und lebt bis dato in einer 3-Zimmerwohnung. Der Wohnungsmarkt ist, wie dem hohen Gremium bekannt, nicht gerade reich mit 4-Zimmerwohnungen ausgestattet, die Chance so etwas dann auch noch wirklich zu bekommen, ist quasi wie ein „6er im Lotto“.

Im Ortsteil Ronhof ist es mittlerweile leider so, dass die vormalige Jugend, in der der Petent aufgewachsen ist, verstreut im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und weit über diese Grenzen hinaus wohnt, weil es die Stadt Fürth bislang nicht vermochte, Areal in der Gemarkung Ronhof seit Jahrzehnten bebauungsfähig zu entwickeln und voranzutreiben. Gerade im Planbereich des Bebauungsplans 332b müssten im Gegensatz zu anderen Baumaßnahmen in Fürth keine Bäume gerodet werden, um Bauland zu gewinnen, auch die Einigkeit der planbetroffenen Eigentümer, dies zu verwirklichen, ist bereits schon lange

vorhanden. Das heißt, alle Miteigentümer, bzw. Planbetroffenen stehen geschlossen hinter der geplanten Bebauung.

Bisherige Maßnahmen, die Bauträgern dort ermöglicht wurden, führen unseres Erachtens zu dem Befund, dass Brauchtum für Gesangsverein, Kirche und Kirchweih, sowie Vereinstätigkeiten, geschweige denn der dörfliche Charakter, mittlerweile erheblich verloren gehen.

Insoweit akzeptierten und förderten wir auch den bisher an uns herangetragenen Wunsch der Stadt Fürth, unsere Grundstücke **nicht** an Generalübernehmer, bzw. Bauträger zu verkaufen, da bereits große Bauträger und Bauunternehmer seit Jahren unser Dorf reihenweise und ohne „größere Gegenwehr der Stadt Fürth zupflastern“. Wo vorher mal ein Einfamilienhaus stand, wird jetzt ein 6-bis 8-Parteienhaus gebaut.

Diese zugestandenermaßen sehr persönliche Schilderung der Situation wird ergänzt durch die Problematik, dass angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Lage, Finanzierungen für Baumaßnahmen für uns Eigentümer sich als äußerst problematisch darstellen. Soweit kein bestandskräftiger Bebauungsplan bei etwaigen Kreditverhandlungen mit Bank- und Sparkasseninstituten vorgelegt wird, ist es nahezu aussichtslos, erfolgreiche Finanzierungszusagen zu erträglichen Konditionen zu erhalten.

Wir betonen nochmals, dass wir mit unserem Eigentum nicht spekulieren wollen, sondern Wohnraum für uns, aber auch für andere im verträglichen Maße zur Vermietung schaffen wollen.

Selbstverständlich wissen wir um die aktuelle und umfangreiche Arbeitsbelastung der Bauverwaltung und leiten aber, wie Sie der Anlage 1 entnehmen können, aus dem Verlauf unserer mittlerweile *27-jährigen* Kooperation gewisse **Vertrauenstatbestände** ab.

- Wir bitten Sie daher inständig, sich mit unserem Anliegen vertraut zu machen. –

Diese Vertrauenstatbestände haben sich in jüngerer Zeit wie folgt verdichtet:

- Email vom 09.01.2020 von OB Dr. Thomas Jung (Anlage 2) die wie folgt lautet: *„damit ist gewährleistet, dass auch der Bebauungsplan Ronhof nun in oberster Priorität weiterbearbeitet und entwickelt wird“*
- Schreiben vom 21.12.2020 der Stadt Fürth an Peter Vanek (Anlage 3) das unter anderem folgende Sätze enthält:
„unter Ausklammerung von derzeit nicht absehbaren Verzögerungen darf mit einem Ausschluss des Bauleitplanverfahrens noch im Jahre 2021 gerechnet werden, Im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanungen wird jedoch insbesondere die Genehmigung und Umsetzung der Entwässerungs- und Erschließungsmaßnahmen durch den Stadtentwässerungsbetrieb Fürth und das Tiefbaumt, sowie die Anordnung und Durchführung der Bodenumlegung durch das Stadtplanungsamt weitere Zeit in Anspruch nehmen. Wir bitten Sie weiterhin um Geduld, sichern Ihnen aber in jedem Fall das dringende Interesse zu, das Planungsvorhaben zügig abzuschließen.“
- Email vom 17.09.2021 von OB Dr. Thomas Jung an Herrn Vanek (Anlage 4) mit folgendem Inhaltsauszug: *„die Sachbearbeiterin im Stadtplanungsamt hat mir bestätigt, dass noch bis Jahresende die Planreife angestrebt wird und dieser Zeitplan weiterhin realistisch ist. Das andere Problem ist die Kanalisations- und*

Entwässerungsproblematik und des Straßenbaus... Das ist wesentlich komplizierter und vielschichtiger und wird noch deutlich mehr Zeit und Aufwand in Anspruch nehmen. Hier sollten wir auch über individuelle Randlösungen und das Gesamtkonzept reden, sobald die Planreife vorhanden ist. Unmittelbar nach dem letzten Beschluss des Stadtrats zum Bebauungsplan ist ein Termin sinnvoll. Jetzt sollten wir Schritt für Schritt vorgehen und die Planreife durch weitere Überlegungen nicht noch einmal gefährden. Das ist auch für die Wertentwicklung der Grundstücke von erheblicher Bedeutung.“

- Email vom 19.11.2021 von OB Dr. Thomas Jung an Herrn Vanek (Anlage 5) in dem darauf hingewiesen wird, dass die Stadtplanung unmittelbar über den weiteren Verlauf Auskunft geben möge.

Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Kampfmittelgutachten, Lärmschutzgutachten und auch Entwässerungsgutachten eingeholt und somit liegt aus unserer Sicht eigentlich die Realisierung der Bebauungsplanung auch aus fachlicher Sicht äußerst nahe.

Tatsächlich wurde auch am 22.03.2022 zusammen mit dem Bauamt der Stadt Fürth ein Videotermin mit den Planbetroffenen und der Stadtverwaltung zum Thema Planstand zum Bebauungsplan 332B „im Stöckig“ durchgeführt, wo eine Realistische Einschätzung des Stadtplanungsamtes zum - Rechtskräftig werden - des BBP spätestens im Frühjahr 2023 angestrebt wurde.

Um so verstörender und niederschmetternder ist jedoch mittlerweile die Mitteilung von der Stadtentwässerung mit Email vom 02.06.2023 von Sven Vogt (Stadtentwässerung) an Herrn Leonhard Blenk (Anlage 6), wie folgt:

*„Sehr geehrter Herr Blenk, der Planstand zum Bebauungsplan 332B „im Stöckig“ ist aufgrund der Vielzahl der Aufgaben weiterhin unverändert. Eine weitere vertiefte Bearbeitung kann **in den nächsten 3 Jahren nicht erfolgen**. Im Verfahren befinden wir uns vor der öffentlichen Auslegung. Die Beschlußfassung durch den Bau- und Werksausschuss zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung ist der nächste Verfahrensschritt. **Derzeit wird ein vorliegender Überflutungsnachweis geprüft** und etwaige Nachuntersuchungen mit dem Gutachterbüro abgestimmt. Zudem ist die Erschließung in diesem Bereich sehr aufwendig. Wir bedauern, Ihnen keine schnellere Zeitschiene zusagen zu können und bitten um Ihr Verständnis...“*

Inhaltlich gleiche Email vom 31.05.2023 von Christine Lippert (Stadtbaurätin) an Frau Ruff (Anlage 7),
sowie Email vom 01.06.2023 von Christian Horak an Herrn Blenk (Anlage 8) mit gleichem Inhalt.

Email vom 03.03.2023 von Frau Lippert (Stadtbaurätin) an Herrn Vanek (Anlage 9) im Wortlaut wie folgt:

*„ich verstehe Ihr Anliegen und den dringenden Wunsch der Schaffung von Baurecht der Stadt Fürth. Wie Ihnen bereits Herr Schubert als Leiter des Stadtplanungsamtes mehrfach mitgeteilt hat, gibt es eine Vielzahl von B-Plänen, die dringend bearbeitet werden müssen. Da uns hierfür die Kapazitäten aktuell nicht zur Verfügung stehen, werden wir in Kürze dem Stadtrat eine **Priorisierung** der B-Pläne vorschlagen, bzw. diese vom Stadtrat beschließen lassen müssen. Wir werden versuchen, den B-Plan Ronhof aufzunehmen, können aber aufgrund der wichtigen Schul- und Gewerbeprojekte schon jetzt keine oberste Priorität zusichern. Ich bitte um Ihr*

Verständig und weiterhin um Geduld, auch wenn ich Ihnen sehr gerne eine günstige Nachricht hätte zukommen lassen wollen.... „

Mittlerweile haben wir erfahren, dass im Stadtrat angeblich tatsächlich eine **Prioritätenliste** von umzusetzenden Planungsvorhaben verabschiedet, bzw. beschlossen wurde, die unser Planobjekt 332b überhaupt nicht mehr vorsieht. Weder von der Priorisierung, noch über die tatsächlichen rechtlichen, planerischen oder politischen Gründe für den aus unserer Sicht äußerst dramatischen und fatalen „Absturz“ des Planvorhabens 332B wurden wir als Planbetroffene informiert.

„Absturz“ erlauben wir uns deshalb zu formulieren, weil wir auf die E-Mail von Herrn OB Dr. Jung vom 9.01.20 (Anlage 2) als **oberste Priorität** hinweisen, in der tatsächlich auch Mitarbeiter der Stadtverwaltung personell benannt wurden und auf eine weitere Email vom 12.07.2022 von OB Dr. Thomas Jung an Frau Ines Schindler Betreff B-Plan (Anlage 10)

“... zur angesprochenen Priorisierung kann ich nur sagen, dass jetzt das Reichsbodenfeld einmal zum Abschluß gebracht werden soll. Ebenso die B-Pläne für Faurecia mit der Möglichkeit der Schaffung einer neuen Schule, eines neuen Seniorenheims und von Arbeitsplätzen, sowie der B-Plan für den Magnolienweg für 100 Einfamilienhäuser, sowie der B-Plan für den Golfpark zur Schaffung von 1000 Arbeitsplätzen....

...Insgesamt seid ihr aber schon in der Priorität der Bearbeitung, weil bei Eurem Projekt überhaupt gearbeitet wird. Viele B-Pläne ruhen völlig und es wird nicht daran gearbeitet. „

Für uns wäre es auch wichtig zu wissen, inwiefern die Thematik, Durchführung der **Ronhofer Kirchweih** hinsichtlich der Bebauungsplanung thematisiert wurde und welche Rolle sie dabei spielt. Anlass hierzu geben uns fast durchgehend u.a.

Email vom 26.01.2018 von Dr. Thomas Jung an Ines Schindler (Anlage 11) mit auszugsweise folgendem Inhalt:

„...ein Bebauungsplanverfahren dauert normalerweise 1-2 Jahre, hier haben wir aber 2 Spezialthemen, die noch nicht gelöst sind. Zum einen die Frage der Zukunft der Ronhofer Kirchweih, diese halten viele Stadträte für sehr wichtig und wollen dort keine Bebauung zulassen, solange die Fragestellung noch nicht geklärt ist. Des weiteren muss auch die Entwässerungstechnik geprüft werden....

Und die E-Mail vom 04.07.2022 von Ob Dr. Thomas Jung an Ines Schindler (Anlage 12)

...ich habe mich mit dem Amtsleiter so verständigt, dass ihr euch jederzeit an ihn wenden könnt. Er kann kompetent Auskunft geben, ich nicht. Im übrigen ist er überrascht, dass ihr euch eines Anwalts bedient und ich bin überrascht, dass die Kirchweih nicht mehr stattfindet, aber das nur nebenbei.

Soweit die Belange der Durchführung einer Ortskirchweih bauplanerische Berücksichtigung finden müssen, sehen Sie uns derzeit ratlos, zumal bis zum Jahr 2021 die Kirchweih auf privatem Gelände mit der Genehmigung der Grundstückseigentümer durchgeführt worden ist. Wir hoffen nicht, dass eine weitere privatrechtliche Duldung von bisher unentgeltlich

genutztem Privatgrund für eine Kirchweih ein Beschleunigungsfaktor von Planvorhaben der Stadt Fürth ist.

Darüber hinaus stellen wir fest, dass um das zu beplanende Objekt 332B herum offenbar schnell und zügig einzelne Baugenehmigungen erteilt werden. Insbesondere weisen wir auf eine Anfrage hin, die die Bebauung eines Grundstücks „in der Lohe 15“, Flurstücknummer 26/7 betrifft. Zu diesem Grundstück hat der Petent Vanek bereits über die Bebauung eine Anfrage erhalten, die in diesem Zusammenhang von Frau Schamburek gestellt wurde: E-Mail vom 21.08.2020 von Frau Schamburek an Hartmut Meyer (Anlage 13) in dem angefragt wird, ob eine Einzelbebauung möglich sein.

Diese Anfrage wurde von der Stadt Fürth mit E-Mail vom 22.09.2020 an Frau Schamburek (Anlage 14) wie folgt beantwortet:

„... Vorhaben im in Rede stehenden Bereich werden auf der Grundlage des §34BauGB beurteilt...“ Derzeit kann leider keine gesicherte Erschließung im Sinne des §34Abs1 angenommen werden, da die südlich angrenzende Wegefläche keine entsprechende Widmung aufweist... **Die Bebaubarkeit des angefragten Grundstücks ist daher an den Abschluß des Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplanes 332B) gekoppelt.** Dieser soll südlich der o.g. Wegefläche bislang unbebaute Grundstücke einer baulichen Nutzung zuführen. In diesem Kontext ist auch der Ausbau der Erschließung (verkehrlich und entwässerungstechnisch) vorgesehen. Das Procedere ist sowohl mit der Stadtentwässerung Fürth als auch politisch (beschlußmäßig) abgestimmt.

Im bebauungsplanverfahren wird im nächsten Schritt das förmliche Trägerbeteiligung gemäß §34 BauGB durchgeführt mit einer Rechtskraft des Bebauungsplanes ist voraussichtlich in 1-2 Jahren zu rechnen. Wir bedauern, Ihnen keine günstige Einschätzung seitens des Stadtplanungsamtes geben zu können...“

Dem Petenten, Herrn Vanek, wurde dieses Grundstück über seinen direkten Nachbarn am 18.08.2020 zum Verkauf angeboten. Ein Bauträger, die Firma Freiraum-Wohnbau GmbH hat nebenan außerhalb des Planbereich 332B schon ein Grundstück (Nr. 11 und Nr. 15) vom gleichen Verkäufer erworben und dort mehrere Wohneinheiten geplant und bereits gebaut. Das konkrete Grundstück Nr. 26/07 wurde ihm jedoch als direkten Nachbarn vorrangig quasi im Vorkauf angeboten. Dieses Grundstück befand sich derzeit im gleichen rechtlichen Status als Bauerwartungsland wie das daneben liegende Bauerwartungsland des Bebauungsplans 332B und ist sogar offiziell im Fürther „Wohnbaulückenkataster“ als Baulücke geführt.

Aufgrund der in Anlage 14 (siehe oben) eindeutigen Aussage musste der Petent Vanek leider vom Kauf absehen, da er bereits im Planbereich des Bebauungsplans 332B ein Grundstück hatte und durch den Kauf des angebotenen Grundstückes 26/7 ein Vorteil bezüglich einer früheren Bebauung aus seiner Sicht nicht zu erzielen gewesen wäre.

Tatsächlich wurde das Flurstück Nr. 26/7 an die Firma Freiraum-Wohnbau verkauft. Erstaunt musste der Petent feststellen, dass in kürzester Zeit trotz der ursprünglichen Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Fürth die Flurnummer 26/7 ein genehmigtes Bauvorhaben durchgeführt wurde.

In diesem Zusammenhang wandte sich der Petent an die Stadt Fürth und bat um Aufklärung und erhielt mit E-Mail vom 06.06.23 (Anlage 14) folgende Auskunft.

„...für das angefragte Grundstück wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für ein Vorhaben im Zusammenhang mit dem nordwestlich an der Straße in der Lohe gelegenen Grundstücke durch die Bauaufsicht der Stadt Fürth erteilt. Dem Bauwerber war es somit möglich, die Erschließung der Vorhabens Grundstücke unter Ausschluß des südwestlich angrenzenden, als Feld -und Waldweg gewidmeten Grundstücks zu planen. Durch die Grundstücksvereinigung der Vorhabensgrundstücke galt aus Sicht des Stadtentwässerungsbetriebs das Grundstück als erschlossen im Sinne der Einleitung von Abwasser in vorhanden Mischwasserkanal. Die Einleitung von Niederschlagswasser wurde jedoch weiterhin verweigert. Diesbezüglich sah das Konzept des Bauwerbers eine entsprechende Versickerung vor. Auch aus der Sicht des Stadtplanungsamtes waren dadurch die Versagensgründe aufgrund nichtgesicherter Erschließung ausgeräumt.“

Während die Versickerungs- und Abwasserthematik im Planbereich 332B keine 5 Meter neben dem Flurstück 26/7 als problematisch angesehen wird und seit Jahrzehnten eine Planungsschwierigkeit darstellt, werden kurioserweise im direkten und unmittelbaren Umfeld Einzelplanungen großzügig genehmigt. Auch hinsichtlich dieser unterschiedlichen Methodiken und Vorgehensweisen obliegt es offensichtlich nur interessierten Nachbarn aufgrund von Nachfragen entsprechende Informationen zu erhalten. Ein Anhörungsverfahren im Sinne nachbarlicher Betroffenheit nach dem Baugesetzbuch wurde offenbar nicht durchgeführt. Selbstverständlich hätte der Petent Vanek seine Zustimmung zu diesem Verfahren nicht erteilt und ggf. auch aus dem Eigentum heraus gegen die Genehmigung Schritte unternommen.

Offenbar gibt es bei der Bearbeitung von Bauinteressen durch die Stadt Fürth je nach Qualität der Bauwerber unterschiedliche Bearbeitungs- und Beschleunigungsmentalität.

Abschließend ist noch das **„große Defizit an Wohnbauflächen in Fürth zu nennen“**, wie es Hr. Schubert vom Stadtplanungsamt im **Artikel der FN vom 9.11.2020 (Anlage 15)** zugibt.

„Im Flächennutzungsplan gibt es kaum noch freie Räume. Etwas Platz gäbe es noch in Oberfürberg, Unterfürberg, Dambach und auf der Schwand. Aber hier handelt es sich um Flächen, die nicht einfach zu entwickeln sind. Außerdem ist der Grund überwiegend in Privatbesitz“ und allein über Nachverdichtung wird es nicht gelingen.....“

Es ist ein Widerspruch wenn behauptet wird, es ist ein Defizit an Wohnbauflächen vorhanden. Aber hier, wo sich alle Eigentümer einige sind, keine Bäume gefällt werden müssen, alle Gutachten erledigt sind und 30 000m2 Baugrund zur Verfügung stehen, kein großer Antriebe beim Stadtplanungsamt und der Stadt Fürth besteht, diese Flächen zu erschließen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserer Petition möchten wir erreichen,

- daß der Bebauungsplan 332B ebenfalls von der Stadtverwaltung priorisiert bearbeitet wird und erlauben uns die Frage,
- wie die derzeitige Priorisierung von Bauvorhaben durch angebliche Beschlußvorlage des Stadtrats tatsächlich und konkret gestaltet ist.
- Zudem fragen wir, ob mit dieser Priorisierung jegliche Anliegen von anderen Grundstückseigentümern, Bauwerbern oder Planbetroffenen – wie in der Mail vom OB Dr. Jung angedeutet. (Anlage 10) überhaupt nicht behandelt werden.
- Desweiteren wären wir daran interessiert, wie wir als Planbetroffene mit fortschreitenden Baugenehmigungen in unmittelbarer Umgebung des Planungsobjektes 332B umzugehen haben.

Unterzeichner:

i.A

Fam. Vanek, Fam. Blenk, Fam. Schindler, Fam. Opitz, Fam. Ruff, Sperber Elisabeth, Sperber Kathrin, Sperber Stephan



https://www.fuerthwiki.de/wiki/index.php/Ronhof#/media/Datei:Ronhof_Juni_2019_2.jpg
(Lizenz "Creative Commons", Quelle: Archiv Kamran Salimi, geänderte Version)