

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 370a
“Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
der Stadt Fürth

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1126/2, 1126/3, 1126/4, 1126/6, 1126/7, 1126/8, 1126/9 und 1126/11 nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße (Rudolf-Breitscheid-Straße 9, 11, 13 und 15, Hallstraße 9, Mostraße 12 sowie Friedrichstraße 4 und 6) und

der Grundstücke Fl.-Nr. 672, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 672/6 sowie 1127/4, 1127/5, 1127/17, 1127/21, 1127/22 und 1127/23 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1127/8 südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße (Rudolf-Breitscheid-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14b und 16 sowie Friedrichstraße 8) sowie

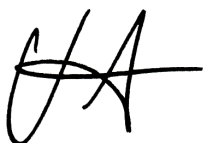
Teilflächen der (Straßen-) Grundstücke Fl.-Nr. 1468/41 (Rudolf-Breitscheid-Straße), 1468/42 (Moststraße), 1468/170 (Friedrichstraße) und 1468/172 (Hallstraße)

Bearbeitung: Yvonne Oppermann
Andrea Marquardt-Hagedorn

Stadtplanungsamt Fürth

aufgestellt: 21. Februar 2013
ergänzt: 24. April 2013
ergänzt: 07. Mai 2013

Stadtplanungsamt Fürth



Most
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele
3. Beschreibung des Vorhabens und Entwurfskonzept des Investors
4. Bestandsbeschreibung
 - 4.1 Lage und Größe des Plangebietes
 - 4.2 Geländebeschaffenheit, Gebäudebestand und derzeitige Nutzungen
 - 4.3 Umgebung des Plangebietes
 - 4.4 Verkehrsanbindung
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
 - 4.6 Belastungen und Bindungen
 - 4.7 Denkmalschutz
5. Planerische Rahmenbedingungen
 - 5.1 Derzeitige planungsrechtliche Situation
 - 5.2 Ablauf des Verfahrens
6. Begründung der Festsetzungen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
 - 6.4 Unterbauung
 - 6.5 Grünordnung
 - 6.6 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Werbeanlagen
7. Verfahrensstand
8. Anlagen

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes

In Fürth besteht seit Jahren ein Nachholbedarf in der innerstädtischen Einzelhandelsausstattung. Dies auch von der Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg (GfK) im Februar 2009 festgestellt (Auswirkungsanalyse für das Vorhaben „Neue Mitte“). Insbesondere fehlen für die Größe der Stadt entsprechende Einzelhandelsangebote, besonders in den Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe.

In ihrem integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom März 2010 weist die GfK eine für die Innenstadt ungünstige Verteilung der Verkaufsflächen nach: nur etwa ein Fünftel der gesamten Verkaufsfläche in Fürth steht in der Innenstadt zur Verfügung. Zudem ist seit Jahren ein Rückgang der Verkaufsfläche und eine Zunahme der Leerstandsquote in der Innenstadt zu verzeichnen.

Das Wirtschaftsreferat verzeichnet zwar jedes Jahr zahlreiche Anfragen von Filialisten nach großflächigen Ladengeschäften, diese können jedoch momentan in der Fürther Innenstadt aufgrund der kleinräumigen Struktur nicht angeboten werden. Zusätzlich zu den vielfältigen Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt der letzten Jahre ist es daher von erheblicher Bedeutung für die Stärkung und den Erhalt der Versorgungs- und Zentralitätsfunktion der Stadt, durch die Schaffung geeigneter Flächen die Defizite in diesem Bereich abzubauen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.07.2008 bzw. des Stadtrates vom 30.07.2008 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 a „Neuer Einkaufsschwerpunkt im Bereich und Umfeld des Fiedler-/Wölfelareals“ eingeleitet, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einkaufszentrums an der Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen Hallstraße und Friedrichstraße zu schaffen. Die teilweise leerstehenden Bereiche auf beiden Seiten der Straße in zentraler Innenstadtlage sollten wiederbelebt bzw. umgenutzt werden. Als Planungsgrundlage diente das Konzept des damaligen Investors Sonae Sierra.

Nach der Entscheidung, das Entwurfskonzept der Fa. Sonae Sierra nicht weiterzuführen, wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, bei dem sich der Stadtrat für die Fa. MIB AG als neuen Investor entschieden hat. Das von MIB AG entwickelte Konzept sieht einen im Vergleich zu dem damals zugrunde liegenden Entwurf verkleinerten Umgriff vor. Statt des von Sonae Sierra geplanten großflächigen und in sich abgeschlossenen Einkaufszentrums unter Einbeziehung der Rudolf-Breitscheid-Straße ist nunmehr die Errichtung von einzelnen Geschäftshäusern unter Beibehaltung der städtebaulichen Struktur geplant. Lediglich unterirdisch sind die beiden Häuser miteinander verbunden. Die Erschließung der einzelnen Geschäfte soll größtenteils von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus erfolgen, die öffentlichen Wegebeziehungen bleiben weitgehend erhalten.

Der verkleinerte räumliche Geltungsbereich wurde mit dem vom Stadtrat am 28.09.2011 gefassten Konkretisierungsbeschluss entsprechend angepasst.

Zur weiteren Ausgestaltung des Vorhabens hat der Investor einen eingeladenen Realisierungswettbewerb in Form eines kooperativen wettbewerblichen Dialogverfahrens mit fünf teilnehmenden Büros durchgeführt. Grundlage für die Entwürfe war der Masterplan des von MIB beauftragten Architekten Craven. Während der Bearbeitungsphase wurden die Zwischenergebnisse von den Teilnehmern in zwei Workshops präsentiert und mit dem Preisgericht diskutiert, die Ergebnisse daraus fanden zum Teil Eingang in die weitere Bearbeitung.

In der abschließenden Preisgerichtssitzung am 10.09.2012 wurde von der Jury ein erster und ein zweiter Preis sowie eine Anerkennung vergeben. Die beiden Preisträger wurden mit einer weitergehenden Bearbeitung beauftragt, letztlich wurde der erste Preisträger, das Büro Weis & Volkmann, zur Weiterbearbeitung ausgewählt.

2. Ziele

Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt von Fürth am Anfang der Fußgängerzone ist das Plangebiet als optimaler Standort zur Schaffung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes zu werten. Das neu entstehende Geschäftszentrum soll die derzeit bestehenden Defizite abbauen und zugleich als Magnet auch auf die Läden in der Fußgängerzone und umliegende Geschäfte wirken und so die Innenstadt stärken. Laut GfK Gutachten liegt die Mehrzahl der Magnetbetriebe der Innenstadt zu weit auseinander, so dass keine gleichmäßig attraktive und durchgängige Einkaufssituation gegeben ist. Der neue Einkaufsschwerpunkt schließt hier eine Lücke zwischen den Geschäften an der Freiheit und der Fußgängerzone in der Schwabacher Straße.

Es ist davon auszugehen, dass sich die vorhandenen und die neu entstehenden Versorgungsstrukturen gegenseitig ergänzen und gleichsam als „Synergieeffekt“ voneinander profitieren.

Das Vorhaben bietet die Gelegenheit, derzeit leerstehende Flächenpotentiale in absoluter Innenstadtlage zu revitalisieren. Es wird erwartet, dass auch in anderen Bereichen der Innenstadt ein Abbau des Leerstandes die Folge ist und die Versorgungsfunktionen des Zentrums somit dauerhaft gestärkt werden.

Insgesamt wird die Fürther Innenstadt langfristig an Attraktivität gewinnen; dem neuen Einzelhandelsschwerpunkt fällt dabei eine wichtige Rolle als „Impulsgeber“ zu.

3. Beschreibung des Vorhabens und Entwurfskonzept des Investors

Nach Aussage des Investors ist der Grundgedanke des Konzepts, „das urbane Gefüge von Gebäuden und Straßen sowie die vorhandene städtische Struktur wiederherzustellen“. Der Investor plant ein Geschäftshausmodell, „bei dem die einzelnen Handelsflächen aus dem öffentlichen Verkehrsraum erschlossen werden. Diese Lösung wird im Vergleich zu einem eher introvertierten Center als deutlich überlegen angesehen, was die städtebaulichen Erwartungen sowie die Anforderungen des Einzelhandels sowie seiner Kunden betrifft.“

Der Investor plant den Bau von zwei Geschäftshäusern nördlich (Fiedler-Areal) und südlich (Wölfel-Areal) der Rudolf-Breitscheid-Straße, die lediglich unterirdisch im Bereich der Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Die Erschließung der einzelnen Geschäfte erfolgt weitgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus, die im Geltungsbereich zur Fußgängerzone umgestaltet werden soll.

Der Investor beschreibt das Vorhaben wie folgt:

Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße (Wölfel-Areal) bleibt die denkmalgeschützte Bebauung im Bereich der Fassaden und damit das kleinteilige Erscheinungsbild weitgehend erhalten. Je nach den Nutzungsansprüchen der künftigen Mieter werden die vorhandenen Geschossdecken und damit die Dreigeschossigkeit in den Bestandsgebäuden erhalten oder die Raumhöhen durch neue Zwischendecken vergrößert. Die derzeitige Planung sieht vor, durch die straßenseitige Bebauung hindurch (oder auf ihrer Rückseite) die rückwärtige zweigeschossige (groß)flächige Neubebauung zu erschließen. Auf ihrer Gebäuderückseite sind die Bestandsgebäude über eine „Glasfuge“ mit dem rückwärtigen Neubauteil verbunden. Der im Blockinneren liegende Bereich soll für großflächige Einzelhandels-/ Textilgeschäfte nutzbar werden.

Nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße (Fiedler-Areal) ist eine Neubebauung nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz vorgesehen. Die nachrichtliche Übernahme der Denkmaleigenschaft des ehemaligen Festsaales des Parkhotels ist zu beachten. Gegebenenfalls ist im Rahmen eines außerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu betreibenden Verfahrens die entsprechende Abbruchgenehmigung zu erwirken.

Es wird nicht verkannt, dass den Belangen des Denkmalschutzes ein hohes städtebauliches Gewicht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zukommt. Andererseits sprechen für die Umsetzung der Planung – wie schon oben in Ziffer 2. ausgeführt – neben den privaten Belangen des In-

vestors auch wichtige öffentliche Belange, die beispielsweise in § 1 Abs. 5 Satz 1 (nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung), Abs. 6 Nr. 4 (Erneuerung, Fortentwicklung und Umbau von Ortsteilen und Erhaltung bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche), Nr. 8 lit. a (Belange der Wirtschaft auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) und lit. c (Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) BauGB und § 13a BauGB (Stärkung der Innenentwicklung) ihren Niederschlag gefunden haben. Dieses hohe städtebauliche Interesse an einem nachhaltig (auch wirtschaftlich) funktionsfähigen Einkaufsschwerpunkt ist in der Abwägung aber auch dem fachrechtlichen Zulassungsverfahren konkret zu berücksichtigen.

Der mögliche Neubau ist in Bezug auf die Gesamthöhe großteils in Anlehnung an die Bestandsgebäude als dreigeschossiger Komplex mit Mansarddach geplant. Zäsuren in der Fassade sollen die Proportionen der Bebauung in der Innenstadt aufnehmen und die Baumasse entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße gliedern. Im Bereich Friedrichstraße – Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße war zunächst als Akzent eine turmartige Eckausbildung geplant, die in der an das Wettbewerbsverfahren angeschlossenen Überarbeitungsphase in Bezug auf Höhe und Gesamtproportion nochmals untersucht wurde.

Nachdem der Entwurf in der Öffentlichkeit z. T. auf sehr heftige Kritik gestoßen war und auch während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zahlreiche Einwände von Bürgern und Bürgerinitiativen besonders zu der Turmlösung vorgebracht wurden, wurde auf die turmartige Erhöhung an der Ecke verzichtet und stattdessen ein viergeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen abschließenden Glasgeschoss vorgeschlagen, der sich zur Freiheit orientiert und etwas niedriger konzipiert ist als das jetzige Parkhotel.

Auch an der Einmündung Hallstraße ist eine Betonung durch einen im Vergleich zur angrenzenden Neubebauung geringfügig erhöhten viergeschossigen Baukörper mit Flachdach vorgesehen.

In den Erdgeschossen sind nach Angaben des Investors Einzelhandelsnutzungen in einer Größe von 50m² bis 3000m² für den Verkauf von Textilien, Schuhen und Wohnaccessoires geplant, die sich teilweise bis in das erste Obergeschoss erstrecken.

In den oberen Geschossen sind Büronutzungen oder auch Arztpraxen vorgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren soll das Vorhaben planungsrechtlich sichergestellt werden. Zusätzlich soll der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zwischen MIB und der Stadt zur Übernahme der Erschließungs- und Wiederherstellungskosten und zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet werden.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage in der Innenstadt der Stadt Fürth.

Er umfasst nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße die Grundstücke Fl.-Nr. 1126/2, 1126/3, 1126/4, 1126/6, 1126/7, 1126/8, 1126/9 und 1126/11 (Rudolf-Breitscheid-Straße 9, 11, 13 und 15, Hallstraße 9, Mostraße 12 sowie Friedrichstraße 4 und 6) und

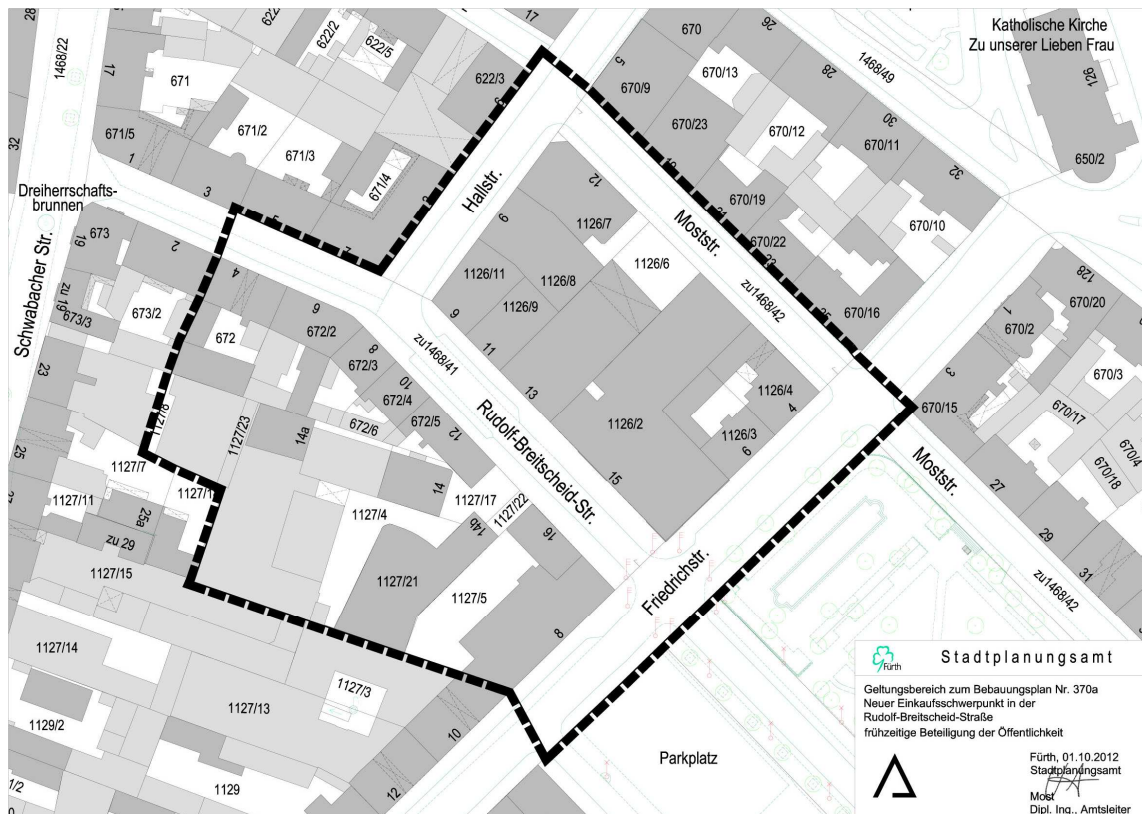
südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße die Grundstücke Fl.-Nr. Fl.-Nr. 672, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 672/6 sowie 1127/4, 1127/5, 1127/17, 1127/21, 1127/22, 1127/23 (Rudolf-Breitscheid-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14b und 16 sowie Friedrichstraße 8) und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1127/8 sowie

Teilflächen der (Straßen-)Grundstücke Fl.-Nr. 1468/41 (Rudolf-Breitscheid-Straße), 1468/42 (Moststraße), 1468/170 (Friedrichstraße) und 1468/172 (Hallstraße).

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Osten an der Friedrichstraße entlang der Fürther Freiheit und der Dr.-Konrad-Adenauer-Anlage. Im Norden wird der Bereich abgegrenzt durch die nordseitige Bebauung entlang der Moststraße (Hausnr. 19-25) und verläuft dann auf der Westseite der Hallstraße Hsnnr. 2 und 6 bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße entlang der Anwesen Hsnnr. 5 und 7. Die westliche Bereichsgrenze liegt zwischen den Anwesen Rudolf-Breitscheid-Straße 2 und 4 verläuft entlang eines Rückgebäudes im Grundstück Fl.-Nr. 1127/8 und weiter an der Ostseite von Grundstück Fl.-Nr. 1127/18.

Südlich wird der Bereich durch eine Mauer zum Grundstück Fl.-Nr. 1127/15 sowie die Rückgebäude auf dem Grundstück Friedrichstraße 10 (Fl. -Nr. 1127/3) abgegrenzt.

Der genaue Umgriff des Plangebietes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.



Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche in der Größe von 1,68 ha, davon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche ca. 6000 m².

4.2. Geländebeschaffenheit, Gebäudebestand und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist relativ eben (Höhen über NN ca. zwischen 297,1m und 298,6m) und nahezu vollständig bebaut. Der Überbauungsgrad beträgt nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße ca. 92 %, südlich ca. 93 % entsprechend einer GRZ von 0,9 allein durch bauliche Anlagen. Bei Hinzurechnung der Garagen, Stellplätze und ihrer Zufahrten wird eine GRZ von nahezu 1,0 erreicht, was der zulässigen Obergrenze aus § 17 BauNVO für ein Kerngebiet entspricht.

Die für die Realisierung des Vorhabens vorgesehenen Grundstücke liegen beidseits der Rudolf-Breitscheid-Straße innerhalb von zwei weitgehend geschlossenen Baublocken. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage am östlichen Rand der Fußgängerzone und mittig im durch Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2008 festgelegten „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung entspricht dieser Festlegung.

In den Erdgeschossbereichen der bestehenden Gebäude südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße befanden sich bis vor kurzem verschiedene kleinere Läden und Gastronomiebetriebe,

in den Obergeschossen Wohnungen und Büros. Nachdem die meisten der Gebäude im Hinblick auf die künftige Entwicklung mittlerweile vom Investor MIB erworben wurden, stehen die Gebäude inzwischen großteils leer. Der Blockinnenbereich ist weitgehend überbaut und überwiegend durch eher untergeordnete Nebennutzungen z. T. aber auch Wohnen und Gewerbe bestimmt. Die wenigen nicht überbauten Hinterhofflächen sind vollständig versiegelt. Inzwischen stehen auch die Nebengebäude in den Hofbereichen weitgehend leer. Ein großer Teil des rückwärtigen Bereichs wurde von einem Kino genutzt, das wegen der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort seit Sommer 2012 geschlossen ist und an anderer Stelle im Stadtgebiet neu errichtet werden soll.

Nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße befinden sich das ehemalige Parkhotel und das ehemalige Kaufhaus Fiedler, die bereits längere Zeit leer stehen. In den weiteren Gebäuden in der Hallstraße, Moststraße und Friedrichstraße, die vom Vorhaben nicht überplant werden, bestehen in den Erdgeschossen Läden und verschiedene Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen Arztpraxen, Büros und Wohnungen.

Der Bereich zeichnet sich durch eine geschlossene überwiegend denkmalgeschützte 3-4 geschossige Blockrandbebauung aus. Im Planungsbereich bestehen Traufhöhen von z. T. nur 10,50m und im Einmündungsbereich von Hall- und Rudolf-Breitscheid-Straße von ca. 13,50m. Die Dachformen bestehen mit Ausnahme einzelner weniger Nachkriegs(um)bauten (Commerzbank und Parkhotel, die auch hinsichtlich ihrer Höhe und Maßstäblichkeit abweichen) aus traufständigen Satteldachkonstruktionen.

Luftbild Bestand



4.3. Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im stark verdichteten Innenstadtbereich. Direkt im Anschluss an das Plangebiet befindet sich der innerstädtische Haupteinkaufsbereich mit der neugestalteten Fußgängerzone in der Schwabacher Straße und dem westlichen Abschnitt der Rudolf-Breitscheid-Straße. Östlich angrenzend liegt die innerstädtische Grünfläche Dr.-Konrad-Adenauer-Anlage sowie die große unbebaute Platzfläche der Fürther Freiheit.

Durch das Plangebiet hindurch besteht heute mit der Rudolf-Breitscheid-Straße die wichtigste Ost-West-Fußwegverbindung zwischen der Fußgängerzone in der Schwabacher Straße und der dicht besiedelten westlichen Innenstadt auf der einen Seite und dem Bereich der Fürther Freiheit mit weiterem z. T. großflächigem hochwertigen Geschäftsbesatz sowie der als Spiel- und Verweilzone in der Innenstadt bedeutsamen Grünfläche, der Dr.-Konrad-Adenauer-Anlage auf der anderen Seite. Sie erfüllt darüber hinaus heute die Anforderungen, die sich aus der Andienung und Versorgung vor allem der Fußgängerzone ergeben und nimmt wichtige, die Innenstadt querende Busverbindungen auf. Die Fürther Freiheit ist wichtigster innerstädtischer Markt- und Veranstaltungsstandort (täglicher Markt und Standort der größten bayerischen Straßenkirchweih) und stellt eine stark frequentierte Verbindung zum Hauptbahnhof und zur U-Bahn im Südosten als bedeutendstem innerstädtischen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs dar. Der Bereich Freiheit, ehemals Standort des historischen Ludwigsbahnhofs, ist wiederum Teil einer geradlinigen nach Osten führenden innerstädtischen Freiraumachse, die im Bereich Hornschuchpromenade / Königswarterstraße den Trassenverlauf der historischen ersten deutschen Eisenbahntrasse Nürnberg - Fürth markiert.

Im Gegensatz zur städtebaulich herausragenden Bedeutung dieser Ost-West-Verbindung weist die nördlich an die Rudolf-Breitscheid-Straße angebundene Hallstraße eher eine Erschließungsfunktion für die umliegenden Blöcke auf (Buslinien, Andienung), stellt aber auch eine wichtige Fußwegverbindung zum City-Center, Theater, Amtsgericht und zum Wegesystem im Wiesengrund dar.

Das projektierte Vorhaben liegt am Schnittpunkt dieser beiden Achsen, dem planerischen Umgang mit dem heute öffentlichen Straßenräumen kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

4.4. Verkehrsanbindung

Erschließung für den Individual- und Lieferverkehr:

Die Anbindung für den Individualverkehr ist über die Friedrichstraße (Einbahnstraße in Richtung Bahnhof) und über die Moststraße gegeben. Die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Hallstraße sind im Plangebiet derzeit in Fahrtrichtung Stadttheater befahrbar. Die Rudolf-Breitscheid-Straße soll im Plangebiet künftig nicht mehr für den allgemeinen PKW - Verkehr zur Verfügung stehen; hier ist eine Verlängerung der Fußgängerzone geplant.

ÖPNV- Erschließung:

Die Bustrasse für fünf Stadtbuslinien (Linien Nr.:173, 174, 177, 178, 179) des VGN und derzeit zwei Regionallinien (Linien Nr.:125, 126) verläuft in Fahrtrichtung „Rathaus“ durch die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Hallstraße, in der sich eine Bushaltestelle befindet. In der Gegenrichtung liegt der Haltepunkt („Moststraße“) in der Friedrichstraße. Weitere Stadtbus- und Regionallinien werden über die Haltestelle „Stadttheater“ in der Königstraße oder „Rathaus“ erreicht. Die nächsten Haltestellen der U-Bahn „Rathaus“ und „Hauptbahnhof“, wo auch Anschluss an die S-Bahn und die Züge der Deutschen Bahn besteht, befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von unter 400 m.

4.5. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Gas- und Stromleitungen der infra fürth gmbh. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die infra fürth gmbh. Das Abwasser wird über einen Mischwasserkanal entsorgt.

Innerhalb des Areals des ehemaligen Kinos befindet sich derzeit noch eine Trafostation.

4.6. Belastungen und Bindungen

Munitionsverdachtsfläche:

Der gesamte Geltungsbereich liegt nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz im Verdachtsgebiet für mögliche Kampfmittel / Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Vor Grabungsarbeiten werden dringend Bodensondierungen empfohlen.

Sanierungsgebiete

Die bebaubaren Grundstücke und öffentlichen Straßen im Plangebiet liegen im Sanierungsgebiet X, lediglich die Moststraße befindet sich im Sanierungsgebiet XII.

4.7. Denkmalschutz

Im Bebauungsplan werden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen: Die Hauptgebäude Rudolf-Breitscheid-Straße 4, 6, 8, 10, 12 und 16 sowie Friedrichstraße 4, 6 und 8 und der zur Moststraße orientierte Gebäudeteil Rudolf-Breitscheid-Straße 15 mit dem Saal des ehemaligen Parkhotels sind als Einzeldenkmäler in der Denkmalschutzliste verzeichnet.

Die Gebäude Rudolf-Breitscheid-Straße 16 sowie Friedrichstraße 8 liegen darüber hinaus im Denkmalensemble Friedrichstraße.

Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen.

Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist die Absicht des Investors bekannt, zur Realisierung seines Vorhabens eine denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Saalbaus (ohne Fassade Moststraße) im Bereich des Fiedler-Areals zu erwirken.

Eine Entscheidung über den möglichen Abbruch, von der der Investor die Realisierung seines Vorhabens abhängig gemacht hat, kann jedoch im vorliegenden Fall nicht im Bebauungsplanverfahren sondern nur im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis getroffen werden.

Das Konzept des Investors, zwei Geschäftshäuser zu planen, die zum öffentlichen Raum hin orientiert sind - im Gegensatz zu den eher introvertierten „Einkaufsmalls“ der Mitbewerber - erfüllt die Zielvorstellungen zur Innenstadtbelebung und Entwicklung vollständig. Die Geschäftshäuser bieten in den Innenbereichen die großflächigen Handelsflächen, die derzeit aufgrund der kleingliedrigen denkmalgeschützten Bebauung zur Erhaltung der zentralen Versorgung in der Innenstadt fehlen.

Gleichzeitig profitiert die Entwicklung des gesamten umliegenden Geschäftsbereichs der Innenstadt aufgrund der Orientierung der Geschäftshäuser zu den bestehenden Einkaufsstrassen von dem frequenzbringenden Einkaufsschwerpunkt.

Die Erhaltung der bestehenden Stadtstruktur, die Öffnung des Einkaufsschwerpunktes zum Straßenraum sowie der Erhalt der stadtbildprägenden denkmalgeschützten Gebäude entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Fassade Moststraße, ist aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Zielsetzung, die der Bebauungsplan umsetzen soll.

In den jeweiligen fachrechtlichen Verfahren muss im Einzelfall für die Maßnahmen im Fiedler-Areal und im Wölfel-Areal geprüft werden, ob die für die Durchführung des Vorhabens – dessen planungsrechtlichen Rahmen dieser Bebauungsplan schafft – erforderlichen Eingriffe bzw. Veränderungen zugelassen werden.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fürth, der seit dem 29.03.2006 wirksam ist, weist die Fläche als gemischte Baufläche aus, zudem ist die Lage eines Teilbereichs des Plangebietes (Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße / Friedrichstraße) in einem Denkmalschutz-Ensemble dargestellt (nachrichtliche Übernahme).

Des Weiteren liegt das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich des seit dem 18.10.91 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 428, der in diesem Bereich ein Kerngebiet i. S. des § 7 BauNVO festsetzt. Als wesentliche Festsetzung beinhaltet er den Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen) mit Ausnahmen von Lichtspieltheatern, Kegel- und Bowlingbahnen sowie Diskotheken. Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

Nachdem es hier einer städtebaulichen Neuordnung bedarf und durch das Vorhaben die Inanspruchnahme von öffentlichem Raum durch Unterbauung vorgesehen ist sowie ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden soll, besteht ein Planungserfordernis zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

5.2. Ablauf des Verfahrens

Am 30.07.2008 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt im Bereich und Umfeld des Fiedler-/Wölfelareals“ gefasst, dem noch das Konzept des Investors Sonae Sierra für ein Einkaufszentrum mit einer teilweisen Überbauung der Rudolf-Breitscheid-Straße zugrunde lag.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 29.10.2008 dahingehend ergänzt, das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - zu betreiben. Ein beschleunigtes Verfahren ist nach § 13 a Absatz 1 Satz 4 ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bedarf die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes einer Vorprüfung nach § 3 c UVPG. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG war daher zu klären, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach §12 UVPG zu berücksichtigen wären. Sollten nachteilige Auswirkungen zu erwarten sein, die darüber hinaus nicht durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, wäre die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht möglich.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Der Bebauungsplan Nr. 370 a kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, nachdem auch die weiteren erforderlichen Voraussetzungen aus § 13 a Abs.1 BauGB vorliegen:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Nachverdichtung von Flächen ermöglicht.
- Es soll eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Aufstellungsverfahren wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit dem Konkretisierungsbeschluss vom 28.09.2011 wurde der Geltungsbereich an die Planung des neuen Investors MIB AG angepasst und dementsprechend verkleinert.

Auf Anfrage bei der Regierung von Mittelfranken wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht und von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens seitens der Höheren Landesplanungsbehörde abgesehen werden kann, wenn die neugeschaffenen Verkaufsflächen und Nutzungen den im Kaufvertrag mit MIB AG geregelten Nutzungsverteilungen entsprechen. Aufgrund der Einordnung der Stadt Fürth als eine Kernstadt des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg - Fürth - Erlangen und der Innenstadtlage ist der Geltungsbereich für den geplanten neuen Einkaufsschwerpunkt prädestiniert.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 428 ist als Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen und soll weiterhin gelten. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 370a geschaffen.

Entsprechend dem zugrunde liegenden Entwurfskonzept und gemäß dem Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Investor sollen ca. 12.000 m² Verkaufsflächen für Einzelhandel und Gastronomie und bis zu 4.300 m² sonstige gewerbliche Flächen z.B. Praxen, Büro- und Hotelflächen neu entstehen.

Diese Flächenbilanz lässt sich auch aus den für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Grundflächen ableiten, wenn zugrunde gelegt wird, dass Verkaufsflächen im Untergeschoss (soweit nicht als Tiefgarage genutzt) sowie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss angeordnet werden. Die weiteren Obergeschosse sind aufgrund ihrer Gebäudetiefe vor allem für die ebenfalls vorgesehene Büro-, Praxis- oder Hotelnutzung geeignet.

Des Weiteren wurde im Kaufvertrag als Rahmenbedingung vereinbart, dass 50% der Flächen als Einzelhandelsflächen für die Sparten Mode und Schuhe und 25% der Flächen für Sortimente aus nahversorgungsrelevanten Elementen der Fürther Liste zu nutzen sind.

Mit dem geplanten Vorhaben wird die bestehende Nutzungsstruktur der Fürther Innenstadt ergänzt sowie die deutlichen Defizite und der Verkaufsflächenrückgang ausgeglichen.

In einem Gutachten der GfK vom Februar 2009 wurden die Auswirkungen von neu entstehenden Verkaufsflächen in der Stadtmitte von Fürth auf die bestehenden Einkaufsstrukturen der Nachbarstädte Nürnberg, Erlangen und Zirndorf untersucht. Grundlage war damals noch das flächenmäßig deutlich größere Bauvorhaben der Firma Sonae Sierra.

Gemäß dieser „Auswirkungsanalyse für Fürth - Neue Mitte“ kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben „keine negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche und damit eventuell verbundene Beeinträchtigungen städtebaulicher Strukturen in diesen Städten“ zu erwarten sind.

Dem Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach §1 Abs.6 Nr.4 und der gemeindenachbarlichen Abstimmungspflicht nach §2 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Auch die weiteren textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 428 sollen ihre Gültigkeit behalten. Zugunsten der gewünschten Einzelhandelsnutzungen im Geschäftszentrum wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Lichtspielhäusern, Kegel- und Bowlingbahnen übernommen. Diskotheken sollen nur ausnahmsweise unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Lärmwerte eingehalten und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, zulässig sein.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) für den geplanten Einkaufsschwerpunkt wird verzichtet, da die üblichen Handelsgeschosse eine Geschosshöhe von vier bis fünf Metern und mehr erreichen können. Eine Festsetzung von Mindest- und Höchstwerten für Trauf- und Gebäudehöhen erscheint im Hinblick auf die Anbindung an die bestehende Bebauung sowie die Gebäudeproportionen im städtebaulichen Zusammenhang sinnvoller.

GRZ

Im Plangebiet wird die nach § 17 BauNVO im Kerngebiet zulässige GRZ von 1,0 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Flächen der beiden Baublöcke werden - analog zur Bestandssituation – fast vollständig überbaut. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen, der integrierten Lage und der umgebenden städtebaulichen Struktur ist eine stark verdichtete Bebauung der Grundstücke geboten.

Gebäudehöhen

Im Bereich südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße (Wölfel-Areal) bleiben die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Straße in ihrem Erscheinungsbild weitgehend erhalten. Der zugrunde liegende Entwurf für den neuen Einkaufsschwerpunkt sieht eine Überbauung der rückwärtigen Bereiche der Gebäude Rudolf-Breitscheid-Straße 4-16 vor, die durch die bestehenden Gebäude hindurch erschlossen werden und über eine Glasfuge an die rückwärtigen Fassaden der denkmalgeschützten Anwesen angebunden sind. Für diese Neubebauung im Blockinneren ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50m festgesetzt, was eine Handelsnutzung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht.

Die derzeitig nur erdgeschossig bebaute Lücke zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße 12 und 14 soll in Anlehnung an die Trauf- und Firsthöhe der Nachbarbebauung geschlossen werden.

Entsprechend dem Entwurfskonzept ist vorgesehen, auf der Nordseite der Rudolf-Breitscheid-Straße (Fiedler-Areal) die vorhandene Gebäudesubstanz im Bereich des geplanten Einkaufsschwerpunktes weitgehend abzureißen.

Die neu geplanten Baukörper sind entsprechend dem Stadtgrundriss als Blockrandbebauung konzipiert und schließen an die vorhandenen denkmalgeschützten Anwesen Friedrichstraße 6 und Moststraße 12 an.

Die festgesetzten Mindest- und Maximaltraufhöhen der geplanten Mansarddächer entlang den öffentlichen Straßen im Geltungsbereich orientieren sich am Bestand und gewährleisten die Maßstäblichkeit der Gebäude im Stadtbild. Die Festsetzung ermöglicht und sichert die in der näheren Umgebung vorherrschende Bebauung mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss.

Die höhenmäßige Gestaltung der Neubebauung war Ergebnis intensiver Auseinandersetzung im Wettbewerbsverfahren. Zur Schaffung eines städtebaulichen Schwerpunkts sieht der Wettbewerbsentwurf eine Eckbetonung durch erhöhte 4- bzw. 5-geschossige Flachdachgebäude vor. Entsprechend dem Entwurf des ersten Preisträgers werden hier Flachdachbaukörper mit einer Fassadenhöhe von 17,50 m bis 19,00 m an der Hallstraße und 22,00 m bis 23,50 m an der Friedrichstraße festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich im nördlichen Baublock eine Überschreitung der für ein Kerngebiet nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ von 3,0. Eine Überschreitung ist jedoch nach § 17 Abs. 3 BauNVO in Gebieten mit Altbestand möglich, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen ausgeglichen werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die geplanten Gebäude entsprechen – wie bereits beschrieben - in Struktur und Kubatur der bestehenden Bebauung in der Umgebung. Im Bereich des Parkhotels bleibt der Neubau sogar unter der Bestandshöhe dieses 6-geschossigen Gebäudes. Somit kommt es bereits im Bestand zu einer deutlichen Überschreitung der GFZ von 3,0.

Aus städtebaulichen Gründen ist es gewünscht, dass der neue Einkaufsschwerpunkt als Eingang in das Fürther Stadtzentrum und die Fußgängerzone auch im äußeren Erscheinungsbild durch eine stadträumlich verdichtete Bebauungsstruktur und die Eckbetonungen als Akzent erkennbar ist.

Des Weiteren stehen Flächenreserven insbesondere für zeitgemäße Handelsnutzungen in innenstädtischer Lage in Fürth nur in begrenztem Umfang zu Verfügung. Mit dem Vorhaben eröffnet sich die Möglichkeit, bereits versiegelte Bereiche im Rahmen der Innenentwicklung zu reaktivieren. Der Standort befindet sich in einer hervorragenden Lage unmittelbar im Geschäftsbereich der Innenstadt. Die erforderliche Infrastruktur ist bereits vorhanden und es be-

steht eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Aus diesen Gründen ist eine Verdichtung an dieser Stelle unbedingt geboten und sinnvoll. Das Vorhaben schafft die Möglichkeit, den Anforderungen des Handels entsprechende Flächen in attraktiver Lage zu schaffen, die wegen der Kleinteiligkeit der bestehenden Gebäude und Grundstücke derzeit nicht angeboten werden können.

Die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen rechtfertigt aus städtebaulicher Sicht somit eine Überschreitung der GFZ-Obergrenze von 3,0 im Kerngebiet nach §17 BauNVO.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt nicht. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich auch bisher fast vollständig versiegelt, und es bestehen keine Freiräume oder unversiegelte Hofflächen.

Des Weiteren wird die Überschreitung der GFZ-Obergrenze durch den Umstand ausgeglichen, dass sich großzügige Freiräume im näheren Umfeld des Plangebietes, wie die Grünfläche in der Adenaueranlage und die Fürther Freiheit befinden und einen Ausgleich für die dichte Bebauung im Geltungsbereich bilden. Die festgesetzte Begrünung der Flachdächer trägt ebenfalls zum Ausgleich bei.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden unter anderem durch eine Tiefgarage befriedigt, die unter dem geplanten Einkaufsschwerpunkt südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße errichtet wird.

Aufbauten

Im Bereich des Wölfel Areals sind laut Auskünften des Investors auf der Flachdachfläche noch Aufbauten für technische Einrichtungen u. a. erforderlich, die aber erst im Rahmen der Ausführungsplanung genauer definiert werden können. Wegen der Einsehbarkeit der Dachflächen auch im Blockinneren von den umliegenden Gebäuden aus ist es angestrebt, die Dachlandschaft nicht durch zahlreiche und ungeordnet platzierte Aufbauten zu beeinträchtigen. Daher ist im Bebauungsplan für den Bereich südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße festgesetzt, dass Aufbauten baulich zusammengefasst werden müssen und nicht mehr als 40% der Flachdachfläche nutzen dürfen.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Innenstadt ist von einer durchgängigen Blockrandbebauung mit meist drei- bis viergeschossigen Sandsteingebäuden in klassizistischem bzw. spätklassizistischem Stil geprägt.

Dementsprechend ist auch das Plangebiet durch zwei geschlossene Baublöcke, die durch die Rudolf-Breitscheid-Straße gegliedert sind, bestimmt.

Um diese stadträumliche Struktur zu erhalten, wird im Geltungsbereich die seitliche Grenzbebauung festgesetzt. Damit auch in den rückwärtigen Bereichen eine Grenzbebauung, wie bereits im Bestand vorhanden, ermöglicht werden kann, wird im Bebauungsplan die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenräume gewährleistet die Einhaltung des städtebaulichen Ziels einer geschlossenen Blockrandbebauung.

Im Kerngebiet ist nach Art. 6 Abs. 5 der BayBO aufgrund des geringeren Bedarfs an Freiflächen und Belichtung die Tiefe der Abstandsflächen auf die Hälfte der Gesamtwandhöhe (0,5 H) reduziert. Zur Verwirklichung der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption ist es erforderlich, dass die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall eine weitere Verkürzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ermöglichen. Dieses wird mit der angestrebten flächensparenden Bauweise in der integrierten innerstädtischen Lage in Verbindung mit den besonderen örtlichen Verhältnissen in der stark verdichteten Bestandssituation begründet. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind weiterhin gewährleistet. Die Belichtungssituation für die jeweils angrenzende Bebauung wird durch die zulässige Neubebauung nicht unzumutbar verschlechtert:

Wölfel-Areal

Im Bereich des Wölfel-Areals bleiben die stadtbildprägenden Gebäude in der Rudolf-Breitscheid-Straße, die unter Denkmalschutz stehen, erhalten. Der störende Einschnitt zwischen den Gebäuden Haus Nr. 12 und 16 durch den derzeit nur eingeschossigen Eingangsbereich des ehemaligen Kinos wird mit einem Gebäude geschlossen, das die in der Zeile vorhandenen Proportionen und die Traufhöhe aufgreift und die Lücke im Blockrand schließt. Die Nebengebäude im Blockinneren werden komplett abgerissen und überplant. In diesem Bereich ist - wie bereits im Entwurfskonzept erläutert - die Errichtung eines zweigeschossigen Einkaufsbereiches vorgesehen. Entsprechend den Auskünften des Investors besteht hier die Möglichkeit, großflächigen Einzel- und Textilhandel anzusiedeln und damit Defizite an derartigen zusammenhängenden Verkaufsflächen in der Innenstadt auszugleichen. Umgeben von der bestehenden Bebauung aus denkmalgeschützten Gebäuden, weist die Neubebauung eine nur geringe Außenwirkung in den Stadtraum auf. Die bestehenden hochwertigen Fassaden werden nach außen kaum durchbrochen und das auf der Südseite der Rudolf-Breitscheid-Straße bestehende kleinteilige Orts- und Straßenbild bleibt im Wesentlichen erhalten.

Aufgrund der hochwertigen und städtebaulich integrierten Lage und der vorhandenen Infrastruktur ist eine möglichst intensive Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen durch eine zweigeschossige Bebauung wünschenswert. Es kann so am zentralen Standort ein maximales Angebot an hochwertigen Verkaufsflächen geschaffen werden

Die rückwärtige Bebauung soll gemäß der Planung im Bereich der Gebäude der Rudolf-Breitscheid-Straße 4 bis 14 b mit einer Glasfuge über zwei Geschosse und Lichthöfen an die denkmalgeschützten Hauptgebäude angeschlossen werden. Diese Erschließungsachse als Zäsur zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und dem Neubau schafft einen neuen attraktiven Stadtraum und kann als Alleinstellungsmerkmal für den Einkaufsschwerpunkt dienen. Die Anwesen 4, 6, 10, 14 und 14 b befinden sich im Eigentum des Investors. Analog zu diesem Konzept können sich die Eigentümer der Anwesen 8 und 12 an die vorgeschlagene Anbindung anschließen. Wegen der so entstehenden Durchgängigkeit der rückwärtigen Erschließung ist diese Lösung besonders wünschenswert.

Die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind fast durchgängig direkt an der Nachbargrenze errichtet. Entsprechend der im Kerngebiet zulässigen GRZ von 1,0 ist auch für das geplante Vorhaben eine Grenzbebauung vorgesehen. Für den zweigeschossigen Neubaukomplex ist eine Gesamthöhe von 10,50 m entsprechend der Höhe für zwei Handelsgeschosse geplant.

Aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Gebäudehöhen der Bestands- und der Nachbarbebauung sowie der unterschiedlichen Nutzungen entstehen an den Grundstücksgrenzen jeweils verschiedene Situationen bezüglich der Abstandsflächen:

Im Bereich des ehemaligen Kinos grenzt die geplante Neubebauung an die Hofffläche eines in den Obergeschossen wohngenutzten Gebäudes (Fl.-Nr. 1127/5). Der geplante zweigeschossige Neubau bleibt hier in der Höhe (10,50 m) etwas unter der Gebäudehöhe des ehemaligen Kinobaus, so dass es hier zu einer geringfügigen Verbesserung der vorhandenen Belichtungsverhältnisse kommt.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt der Neubau zunächst an ein ca. 7,00 m hohes Nebengebäude (Fl.-Nr. 1127/3). Eine Beeinträchtigung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen entsteht nicht.

Im westlich angrenzenden Bereich besteht bisher eine erdgeschossige Lagerhalle mit einer Grenzmauer von ca. 5,60 m Höhe. Da es sich bei der Nachbarbebauung um wohngenutzte Gebäude (Fl.-Nr. 1127/15 Rückgebäude Schwabacher Straße 29) handelt, wird zur Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und einer ausreichenden Belichtung eine in der Höhe abgestufte Neubebauung festgesetzt. An der Grundstücksgrenze erfolgt daher die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit einer maximalen Höhe von 5,50 m. Die Bebauung des 1. Obergeschosses wird durch eine um 3,00 m zurückversetzte Baugrenze fest-

gesetzt, damit eine ausreichende Belichtung gesichert ist, zumal sich die Neubebauung auf der Nordseite des Rückgebäudes Schwabacher Straße 29 befindet.

Diese abgestufte Bauweise wird auch an der Geltungsbereichsgrenze zu Fl.-Nr. 1127/18 fortgeführt und somit auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die Überschreitung der Bestandshöhe der vorhandenen eingeschossigen Halle bzw. Grenzmauer beeinträchtigt die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der angrenzenden Gebäude nicht wesentlich, da sich die geplante Bebauung auch hier teils auf der Nordseite des Nachbargrundstückes befindet.

Die abgestufte zweigeschossige Bebauung wird auch im weiteren Verlauf an der Westseite des Geltungsbereichs fortgeführt. Hier ist eine beidseitige Grenzbebauung mit unterschiedlich hohen Gebäuden vorhanden. Die bestehende Nachbarbebauung - im Wesentlichen Nebengebäude - wird durch den geplanten zweigeschossigen Baukörper nicht beeinträchtigt.

Fiedler-Areal

Die im Fiedler-Areal weitgehend erhaltene geschlossene Blockrandbebauung und die daraus resultierenden Grenzbebauungen werden beibehalten. Die Neubebauung orientiert sich (wie bereits beschrieben) in den Gebäudehöhen im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Durch die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen entlang der Hallstraße kommt es zu geringeren Überlagerungen der Abstandsflächen mit der gegenüberliegenden Bebauung im öffentlichen Straßenraum. Nachdem es sich bei der Bebauung beidseits der Straße jedoch nicht um wohngenutzte Gebäude handelt, ist die Überlagerung vertretbar und aufgrund der städtebaulichen Anforderungen unabdingbar.

Auch entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße wird die Bebauung in Anlehnung an die bisherigen Traufhöhen des Fiedler-Gebäudes weitergeführt. Die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte werden wegen des größeren Straßenquerschnittes der Rudolf-Breitscheid-Straße in geringem Umfang überschritten. Wegen der etwas geringeren Gebäudehöhen der gegenüberliegenden Bebauung, kommt es nicht zu einer Überlagerung der Abstandsflächen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dementsprechend nicht beeinträchtigt.

Der fünfgeschossige Eckbaukörper im Bereich des ehemaligen Parkhotels bleibt in der Höhe unter der Bestandshöhe des Hotels und erstreckt sich im Wesentlichen an der Friedrichstraße entlang. Für die gegenüberliegende Bebauung in der Rudolf-Breitscheid-Straße ergibt sich eine leichte Verbesserung der Belichtungsverhältnisse.

In der Moststraße bleibt die denkmalgeschützte Rückfassade des ehemaligen Parkhotels erhalten. Durch einen gestaffelten Anbau in maximal gleicher Höhe soll die Baulücke in der Blockrandbebauung an dieser Stelle weitgehend geschlossen werden. Innerhalb dieses Gebäudes ist die Anlieferung in einem geschlossenen Ladehof vorgesehen. Damit kann die derzeit aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht unbefriedigende Situation des ehemaligen offenen Lieferhofes beseitigt werden. Darüber hinaus bietet die Erschließung und Anlieferung im Inneren des Geschäftszentrums eine Reduzierung der Lärmimmissionen für die umgebende Bebauung gegenüber der früheren Situation.

Für die Errichtung dieses Gebäudes wird ein auf 4 m verkürzter seitlicher Grenzabstand festgesetzt, der wiederum dem Grenzabstand des Gebäudes Moststraße 12 entspricht. Städtebaulich wünschenswert wäre zwar eine vollständige Schließung des Blockrandes, dies ist aber wegen der bestehenden Fenster an der Ostfassade von Moststraße 12 nicht möglich. Eine unzumutbare Verschlechterung der Belichtungssituation für das Gebäude Moststraße 12 entsteht bei einer nun möglichen Verkürzung der Abstandsfläche nicht.

Im Blockinneren ist eine Flachdachbebauung vorgesehen, die auch für das Fiedler-Areal eine zweigeschossige Handelsnutzung mit großen zusammenhängenden Ladenflächen ermöglicht. Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Parkhotels sowie im Bereich des ehemaligen Fiedler-Gebäudes ist darüber hinaus die Errichtung von zusätzlichen Geschossen z.B. zur Nutzung als Technik-, Sozialräume o.ä. zulässig. Die getroffenen höhenbezogenen Begrenzungen dieser Baukörper sollen zum einen sicherstellen, dass die Gebäude niedriger bleiben als

die Blockrandbebauung und damit die gewünschte städtebauliche Wirkung nicht beeinträchtigen. Zum anderen soll gewährleistet werden, dass gegenüber der Nachbarbebauung Friedrichstraße 4 und 6 die Bestandshöhen nicht überschritten werden. Durch Lichthöfe wird eine Belichtungsmöglichkeit der oberen Geschosse der Blockrandbebauung vom Blockinneren geschaffen. Die Bestandshöhen des unbefensterten Grenzanbaus zu Moststraße 12 werden übernommen. Zur Klarstellung erfolgt im Planblatt eine Bezugnahme auf die Höhe über NN. Damit ergibt sich keine Verschlechterung der Belichtungssituation.

Lediglich in einem Teilbereich zur südlichen Grenze des Grundstücks Friedrichstraße 6 entstehen größere Gebäudehöhen als die der eingeschossigen Nebengebäude im Bestand. Die Belichtungsverhältnisse werden dadurch jedoch im Verhältnis zur heute bestehenden Situation nicht verändert. Aufgrund der Höhenbegrenzung der zulässigen Baukörper in der Rudolf-Breitscheid-Straße auf 18.50m (im Gegensatz zur deutlich höheren Bestandshöhe des Parkhotels mit 25.40m) bleiben die Belichtungsverhältnisse unverändert.

6.4. Unterbauung

Zur Schaffung von Stellplätzen ist der Bau einer Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen im Bereich des Wölfel-Areals geplant. Da die Zufahrt von der Moststraße aus erfolgen muss, ist eine Unterquerung der Rudolf-Breitscheid-Straße, die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, erforderlich. Die Unterquerung verbleibt im Eigentum des Investors bzw. Betreibers des Einkaufsschwerpunktes. Im städtebaulichen Vertrag werden die erforderlichen technischen Details u. a. zu notwendigen Leitungsverlegungen, Überdeckungen, statische Anforderungen, sowie Haftungs- und Unterhaltsfragen geregelt.

6.5. Grünordnung

Von den im Plangebiet bestehenden Straßenbäumen sind besonders die Bäume vor der Konrad-Adenauer-Anlage aufgrund ihrer Größe und ihres Alters erhaltenswert. Die Straßenbäume auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße und die Straßenbäume in der Rudolf-Breitscheid-Straße westlich der Hallstraße sind erst vor wenigen Jahren im Rahmen der dortigen Neugestaltungen neu gepflanzt worden. Diese Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, in den städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zu Schutzmaßnahmen während der Bauzeit aufgenommen.

Die bestehenden vier Bäume in der Rudolf-Breitscheid-Straße im Abschnitt zwischen Friedrichstraße und Hallstraße müssen im Rahmen des Umbaus zur Fußgängerzone entfernt werden.

Die im Wettbewerbsentwurf dargestellten Baumpflanzungen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Die Festlegung der genauen Standorte erfolgt im Rahmen der Straßenplanung.

Unterflurbaumschutzsysteme mit entsprechenden Abdeckungen sowie Baumschutzgitter sollen ebenso wie die weiteren Möblierungsgegenstände in Ergänzung zur Ausstattung der bereits bestehenden Fußgängerzone verwendet werden. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Flachdächer in den Blockinnenbereichen sollen aus Gründen der positiven Auswirkungen auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen extensiv begrünt werden, eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6. Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung

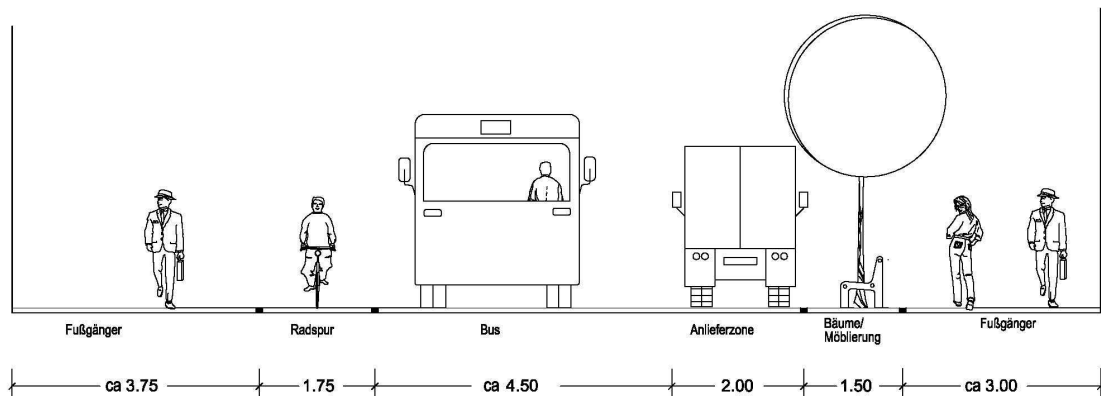
Erschließung für den Individual- und Lieferverkehr:

Die Anbindung für den Individualverkehr ist über die Friedrichstraße bzw. über die Moststraße gegeben.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße soll im Plangebiet als Fortsetzung der Fußgängerzone ausgebaut werden und künftig nicht mehr für den allgemeinen PKW - Verkehr zur Verfügung stehen. Die Pflastermaterialien und Möblierungselemente der bereits 2008 neu gestalteten Bereiche sollen im Wesentlichen weitergeführt werden, um eine gestalterische Einheitlichkeit zu erreichen. Aufgrund der Ansprüche, die sich aus den technischen Anforderungen der Bustrasse ergeben, ist für diesen Abschnitt ein abgewandelter Regelquerschnitt vorgesehen. Statt der

als „reine Fußgängerzone“ einheitlich gepflasterten Fläche mit einer Mittelrinne, ist eine Zonierung der Fläche für die verschiedenen Nutzungsansprüche geplant. Entlang der Fassaden sind breite Fußgängerbereiche vorgesehen, daran anschließend auf der Südseite ein Fahrradstreifen in Fahrtrichtung Freiheit. Mittig ist die Anlage einer Fahrspur für den Linienbusverkehr mit angrenzender Anlieferzone geplant, die auch als Trasse für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr dient sowie von Radfahrern Richtung Stadttheater befahren werden kann. Zusätzlich kann über die Trasse die bestehende Tiefgarage im Gebäude der Commerzbank angefahren werden. Ein Möblierungs- und Pflanzstreifen grenzt diese befahrene Zone vom Fußgängerbereich entlang der Nordseite der Rudolf-Breitscheid-Straße ab.

Schemaschnitt Rudolf-Breitscheid-Straße



Die notwendigen Breiten und Straßenquerschnitte werden im städtebaulichen Vertrag und in den Ausführungsplänen geregelt.

In der Moststraße ist die Zu- und Abfahrt der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Die Anlieferung der Geschäftshäuser erfolgt teilweise ebenfalls über die Moststraße und einen dort vorgesehenen Ladebereich, teilweise werden die Läden während der zulässigen Lieferzeiten der Fußgängerzone (bis 10:30 Uhr) über die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Hallstraße beliefert.

ÖPNV- Erschließung:

An der in Punkt 4.4 beschriebenen ÖPNV Erschließung ändert sich auch nach der Ausweisung als Fußgängerzone im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße nichts. Die Bustrasse für die fünf Stadtbuslinien des VGN und derzeit zwei Regionallinien verläuft weiterhin durch die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Hallstraße, die Bushaltestelle „Hallstraße“ bleibt bestehen. In der Gegenrichtung verbleibt die bestehende Bushaltestelle „Moststraße“ in der Friedrichstraße. Der beschriebene optimale Anschluss an das weitere Netz des ÖPNV bleibt unverändert.

Ruhender Verkehr:

Der durch den Einkaufsschwerpunkt entstehende Bedarf an Stellplätzen wird teilweise durch eine Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen gedeckt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Moststraße und eine Unterbauung der Rudolf-Breitscheid-Straße. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Parkhäusern und auf der Freiheit. Ein genauer Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebietes ist wie in Punkt beschrieben durch die bestehenden Leitungsnetze vor allem der infra fürth gmbh gesichert. Erforderliche Anpassungen und Leitungsverlegungen z.B. im Bereich der Untertunnelung oder von Baumstandorten werden im Rahmen der Projektierung des Vorhabens geklärt.

Das Abwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal entsorgt. Innerhalb des Areals des ehemaligen Kinos befindet sich eine Trafostation, die im Rahmen der Neubebauung an anderer Stelle ersetzt werden soll. Entsprechende Gespräche zwischen den Planern und der Infra werden bereits geführt.

6.7. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das die zu beachtenden schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen im Geltungsbereich darstellt (Bericht 11736.1, Wolfgang Sorge Ing. Büro für Bauphysik GmbH). Unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Plangebiet wurden Emissionskontingente für die Teilflächen nördlich und südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet und werden als textliche Festsetzungen übernommen. Die Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Vorhabens nachzuweisen.

Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung und der prognostizierten Fahrzeugzahlen aus der Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens (Ingenieurbüro SSP Consult vom 21.01.2013) die aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht zu erwartende Zusatzbelastung auf der öffentlichen Verkehrsfläche in der Moststraße untersucht. Dabei wurden die Prüfkriterien aus Ziffer 7.4 der TA-Lärm angewendet. Die Untersuchung hat ergeben, dass keine organisatorischen Maßnahmen bzw. keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

6.8. Werbeanlagen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung für Werbeanlagen. Gesonderte Festsetzungen zu Werbeanlagen sind daher nicht erforderlich.

7. Verfahrensstand

1. Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 16.07.08 bzw. des Stadtrates vom 30.07.08 wurde das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 370 a „Neuer Einkaufsschwerpunkt im Bereich und Umfeld des Fiedler-/Wölfelareals“ eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 29.10.2008 dahingehend ergänzt, das Verfahren gemäß §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren zu betreiben.
3. Mit dem Konkretisierungsbeschluss vom 14.09.2011 durch den Bau- und Werkausschuss bzw. vom 28.09.2011 durch den Stadtrat wurde der Geltungsbereich an die Planung des neuen Investors MIB AG angepasst und dementsprechend verkleinert.
4. Der Konkretisierungsbeschluss wurde am 26.10.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2012 bis zum 25.10.2012 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
6. Mit Anschreiben vom 22.02.2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (bzw. der innerstädtischen Dienststellen) gem. § 13 Abs.2 Satz 3 BauGB bis zum 12.03.2013 bzw. 17.04.2013 durchgeführt.

8. Anlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme: Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH vom 21.01.2013
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005, DIN 45691 und TA-Lärm, Bericht 11736.1 mit Anlage vom 28.02.2013, Wolfgang Sorge Ing. Büro für Bauphysik GmbH

Bestandsfotos



Blick in die Rudolf-Breitscheid-Str. nach Osten



Blick in die Moststraße Richtung Westen



Blick in die Hallstraße Richtung Süden