

Einzelabwägung

zum

Bebauungsplan Nr. 370a

„Neuer Einkaufsschwerpunkt an der Rudolf-Breitscheid-Straße“

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Private Einwendungen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 1, 25.06.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Gestaltung des im Architektenwettbewerb ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel ist misslungen. Das Parkhotel oder zumindest dessen Fassade sollte deswegen erhalten werden.</p> <p>2. Die Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurden überwiegend nicht abgewogen, sondern ohne ausreichende Begründung zurückgewiesen.</p> <p>3. Der Abbruch des Parkhotels wird nicht von einer Abwägung im projektbezogenen Bebauungsplan begleitet, sondern darin wird die Abwägung alleine dem Baugenehmigungsverfahren zugewiesen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an einen Bebauungsplan, wie sie zum Beispiel der Bayerische Verfassungsgerichtshof im Urteil v. 22. Juli 2008 (Vf. 11 -VII-07 - EzD 1.2 Nr. 6 - Kaltenbrunn) definiert hat.</p>	<p>Durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatspfleger vertreten waren, wurde der gezeigte Entwurf zur Realisierung ausgewählt. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind (hier im Einzelnen nicht benannt), wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung behandelt und abgewogen, dabei teilweise jedoch zurückgewiesen. Der Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen. Der Abbruch des nicht unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels sowie auch des denkmalgeschützten Festsaaes wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist gleichwohl 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 Entwick-</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

4. Die Abrissgenehmigung wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan. Insofern entsprechen sowohl der bebauungsplan wie auch die Abrissgenehmigung der üblichen Fürther Praxis des Durchwurstelns.

lung 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 und 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 erforderlichen Eingriffe bzw. Veränderungen zugelassen werden.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Wie bereits in der Abwägung zu Punkt 3 beschrieben, handelt es sich hier um zwei unabhängige Verfahren:

Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben.

In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch **nicht** vorgenommen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender (24.6.2013):</u></p> <p>Die Einwendungen betreffen die unzureichenden und rechtlich unzulässigen Abstandsflächen des vorgesehenen Baukörpers auf der Fl. Nr. 1127/4, die Dimensionen des Baukörpers mit der damit verbundenen zumauernden Wirkung für das angrenzende Anwesen unserer Mandanten sowie die erhebliche Beeinträchtigung der ehemaligen Spiegelfabrik auf Fl. Nr. 1127/15 als Baudenkmal.</p> <p>1. <u>Abstandsflächen</u></p> <p>An den Grundstücksgrenzen zu Fl. Nr. 1127/15 und Fl. Nr. 1127/18 und Fl. Nr. 1127/23 sind zwei hintereinanderliegende Baugrenzen vorgesehen. Die direkt an der Grundstücksgrenze festgesetzte (erste) Baugrenze sieht eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m vor, entspricht damit der bislang vorhandenen Bebauung und in etwa der Höhe der aus Sandstein bestehenden Grenzmauer auf Fl. Nr. 1127/15. Gegen diese Grenzbebauung, soweit sie den bisherigen Rahmen einhält, haben die Eigentümer keine Einwände mit der Maßgabe, dass die Stadt gegebenenfalls einen Grenz-anbau in ebensolcher Höhe auf der Fl. Nr. 1127/15 zulässt. Aufgrund der gegebenen baulichen Situation auf der Fl. Nr. 1127/15 wäre ein derartiger Grenz-anbau gegenwärtig zwar nicht realisierbar, die Eigentümer wollen sich diese Option jedoch auf alle Fälle für die Zukunft offen halten. Die dahinterliegende (zweite) Baugrenze weist keine Begrenzung der Gebäudehöhe auf. Sie lässt demnach nicht erkennen, welche Gebäudehöhe zulässig sein soll. Vertreter der MIB als Investorin haben unseren Mandanten eine Schnittzeichnung vorgelegt, wonach um nur 3 m zurückgesetzt ein zweites Geschoss errichtet wird, so dass eine Gebäudehöhe von insgesamt fast 10 m erreicht wird. Das mit nur 3 m anstatt um 5 m zurückgesetzte 1. Obergeschoss unterschreitet die gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO vorgeschriebene Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H um fast 2 m.</p> <p>MIB vertritt gegenüber unseren Mandanten die Auffassung, die 3 m würden der BayBO entsprechen. Dieser Auffassung liegt wohl ein Berech-</p>	<p>Die mit Einwendung vom 24. Juni 2013 vorgebrachten Interessen und Belange der Eigentümer des Flurstückes Nr.- 1127/15 (Schwabacher Straße 29) sind von der Stadt in die Abwägung und Bewertung mit einem hohen Gewicht eingegangen.</p> <p>Bei der Nachbarbebauung handelt es sich – gegenwärtig - um eine nicht mehr genutzte Spiegelfabrik. Ob und inwieweit eine Nachnutzung legalisiert werden soll und kann, ist gegenwärtig offen. Mit Blick auf eine eventuelle Nachnutzung wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes jedoch in besonderem Maße auf die Interessen der Eigentümer der Nachbarbebauung Rücksicht genommen. Insbesondere zur Erhaltung von gesunden Lebensverhältnissen sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung wird 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 festgesetzt, damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert ist, zumal sich die Neubebauung auf der Nordseite des Rückgebäudes Schwabacher Straße 29 befindet. Das zurückgesetzte 1. Obergeschoss wird durch zeichnerische Festsetzung auf eine maximale Höhe von 10,50 m festgesetzt. Dies verkennen die Einwender in ihrer Stellungnahme vom 24. Juni 2013.</p> <p>Es ist der Stadt bewusst, dass es sich dabei um Festsetzungen handelt, die dazu führen, dass der regelmäßige bauordnungsrechtliche Mindestabstand nach Art. 6 V BayBO unterschritten wird. Unabhängig davon, wie man bei einem derartigen zurückgesetzten Geschoss die bauordnungsrechtliche Abstandsflächen bemisst (entweder, indem man die Abstandsfläche von 0,5 h an die gesamte „gedachte“ Außenwand des ersten Obergeschosses anlegt, wonach man hier zu einer Abstandsfläche von maximal 5,25 m kommt, oder indem man lediglich eine Abstandsfläche für das zurückgesetzte Obergeschoss bildet und dann aber das Abstandsmaß von 1h – da es nach der</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgerewände)

nungsfehler zugrunde. Bei den hier gegebenen sogenannten Staffelgeschossen darf die rückwärtige Gebäudehöhe nicht nur nach der das Erdgeschoss überragenden Wand des 1 Obergeschosses berechnet werden. Bei Staffelgeschossen müssen vielmehr gedanklich die Abstandsflächen der einzelnen Bauteile des Gebäudes "übereinandergelegt" werden: Die größte Tiefe der so gebildeten Flächen ist als Abstandsfläche einzuhalten. Ausgangslinie für die Abstandsfläche des "äußeren" Bauteils ist dabei wie im Normalfall die Schnittlinie zwischen der Außenwand und der Geländeoberfläche. Bei dem "inneren" Bauteil existiert eine solche Schnittlinie nicht, da insoweit keine Außenwand vorhanden ist. Um hier die Ausgangslinie zu ermitteln, verlängert man die sichtbare Außenwand zur Geländeoberfläche hin (vgl. BayVGH, Urteil vom 20.12.1988 - 20 B 88.00137-, BayVBl. 1989, 721).

Die so ermittelte Abstandsfläche liegt daher (zum Teil) unter dem "äußeren" Gebäudeteil (vgl. zum Ganzen Baumgartner/Jäde, Kommentar zur BayBO, Rn. 93 zu Art. 6 BayBO).

Eine von MIB vorgelegte gutachtliche Äußerung einer Rechtsanwaltskanzlei vom 29.04.2013 kommt auf der Basis der Entwurfsbegündung nach dem seinerzeitigen Stand vom 21.02.2013/24.04.2013 zwar auch zu dem Ergebnis, dass mit den 3 m Rücksprung des 1. Obergeschosses die nach der BayBO vorgeschriebene Abstandsfläche unterschritten wird, meint aber, dass eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vorliege, die eine Reduzierung der Abstandsfläche zuließe.

So lagen die Dinge aber zunächst nicht. Mit der seinerzeitigen Zitierung des Art. 6 BayBO hatte die Stadt das bestehende landesrechtliche Abstandsflächenrecht festgeschrieben und gerade keine abweichende Regelung im Bebauungsplan getroffen.

Inzwischen hat die Stadt wohl ihre fehlerhaften Überlegungen erkannt und in der der Auslegung zugrundeliegenden Entwurfsbegündung mit Stand vom 07.05.2013 auf Seite 14 letzter Satz ausgeführt:

"Die Bebauung des Obergeschosses wird durch eine 3,00 m zurückversetzte Baugrenze festgesetzt, damit eine ausreichende Belichtung gesichert ist, zumal sich die Neubebauung auf der Nordseite des Rückgebäudes Schwabacherstraße 29 befindet. "

Die Tatsache, dass damit die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche um

Rechtsprechung etwa des Verwaltungsgerichtes München nicht zu einer Kombination von Privilegierungen kommen darf (VG München, Urt. v. 2.5.2011 – M 8 K 10.1026 -, Rdnr. 88 (zitiert nach juris)) - anwendet, wonach man zu einer Abstandsfläche von maximal 5 m gelangen würde), käme man jedenfalls für das Obergeschoss auf eine Abstandsfläche größer als 3 m. Der Rücksprung beträgt allerdings nur 3 m.

Es handelt sich bei der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen festgelegten Gebäudekubatur um eine bauplanungsrechtliche Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen. Es ist durch die zeichnerischen Festlegungen der gestaffelten Baugrenzen in Verbindung mit den maximalen Höhenangaben eine konkrete Regelung vorgenommen worden, die die Gebäudekubatur an dieser Stelle einzelfallbezogen festlegt.

Zudem kann eine solche Abweichung über Art. 6 V 3 BayBO erfolgen. Dort ist geregelt, dass die Sätze 1 und 2 des Art. 6 V BayBO keine Anwendung finden, wenn durch eine städtebauliche Satzung Außenwände *zugelassen* oder *vorgeschrieben* werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder *geringerer* Tiefe – als grundsätzlich vorgeschrieben – liegen müssten. Durch die Festlegung der Baugrenzen – wie beschrieben – werden die Außenwände entsprechend zugelassen und darüber hinausgehende Abstandsflächen sind nicht erforderlich. Zudem können auch über § 9 I Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden, was hier geschieht. Die textliche Festsetzung unter 4. kann sowohl als Festsetzung nach Art. 6 V 3 BayBO als auch als solche nach § 9 I Nr. 2a BauGB verstanden werden. Entscheidend ist, dass von den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen bzgl. des 1. Obergeschosses abgewichen werden soll. Die Art und Weise der Abweichung ist detailliert, nachvollziehbar und bestimmt mit Blick auf den Einzelfall – Berücksichtigung der Nachbarsituation auf dem Flurstück 1127/15 – geregelt.

Gleichzeitig hat die planende Kommune die Möglichkeit, gemäß § 22 IV BauNVO eine von § 22 I BauNVO abweichende Bauweise festzusetzen. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, **rückwärtigen** und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße als Bezugspunkt handelt es sich bei der süd-westlichen Grenze des Bebauungsplanes um eine rückwärtige Grundstücksgrenze. Durch die beschriebenen Festsetzungen wird bezüglich des Erdgeschosses eine Grenzbebauung festgelegt. Das erste Obergeschoss ist mit einem Rücksprung von 3m zu versehen. Bei diesen zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird somit auch eine konkrete bauplanungsrechtliche Festsetzung nach § 22 IV BauNVO vorgenommen. Auch mit Blick darauf ist eine darüber hinausgehende Abstandsfläche nach Art. 6 V BayBO nicht erforderlich (Art. 6 I 3 BayBO).

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>fast 2 m verkürzt wird und dass damit eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB verbunden ist, bleibt unerwähnt.</p> <p>Aus den zeichnerischen Darstellungen und textlichen Festsetzungen des ausgelegten Entwurfs lässt sich diese Verkürzung der Abstandsflächen ebenfalls nicht entnehmen. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen enthält nur allgemein den Hinweis, dass Unterschreitungen der Abstandsflächen zulässig sind, jedoch ohne jeglichen Bezug auf die konkrete Grundstückssituation und ohne Zahlenangaben.</p> <p>Allein hierin ist ein Planungsfehler zu sehen, weil Entwurfsbegründung und Festsetzungen nicht übereinstimmen.</p> <p>Darüber hinaus hat die Stadt die gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB nicht beachtet. Für den gesamten 26 Nummern umfassenden Katalog möglicher Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB müssen "städtebauliche Gründe" gegeben sein, so auch für die Nummer 2a. Städtebauliche Gründe für eine Abweichung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind der Entwurfsbegründung nicht zu entnehmen, solche werden nicht einmal ansatzweise erwähnt.</p> <p>Grundsätzlich kann nur dann davon ausgegangen werden, dass die in § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB vorgeschriebenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Stand September 2012, Randnummer 42c zu § 9 BauGB, BVerwG, B.v. 22.11.1984 -4 B244/84-NVwZ 1985, 653 - juris Rn. 4, U. v. 28.10.1993 -4 C 5/93 -NVWZ 1994, 354 - juris RN. 22, B. v. 11.01. 1988 -4 B128/98- BayVBI 1999, 568 -juris Rn.4).</p> <p>Für die Festsetzung verringerter Tiefen von Abstandsflächen ist somit eine spezifische städtebauliche Rechtfertigung erforderlich (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Randnummer 42 d zu § 9 BauGB).</p> <p>Die Gründe für eine Abweichung müssen umso bedeutender sein, je weiter die Tiefe der Abstandsflächen verkürzt wird (vgl. BayVGh, Urteil vom 28.07.2009, Az. 22 BV 08.3427 - juris).</p> <p>Erst recht gilt dies, als die Stadt nicht nur eine Verringerung vornimmt, sondern bis an die Grenze des rechtlich überhaupt Möglichen, nämlich auf die gesetzliche Mindestdtiefe geht.</p> <p>Diesen Anforderungen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsge-</p>	<p>Der beschriebene Rücksprung erfolgt ausschließlich mit Blick auf die Interessen der Eigentümer des Nachbargrundstückes (Flurstück Nr.1127/15). Aus städtebaulicher Sicht – auch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung - wäre ohne Weiteres auch ein Heranbauen des ersten Obergeschosses an die Grundstücksgrenze möglich gewesen. Nahezu sämtliche Gebäude der Schwabacher Straße bzw. der Friedrichstraße sind grenzständig gebaut, wie auf einem in der Anlage beiliegenden Luftbild des Quartiers zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße, Friedrichstraße, Schwabacher Straße und Maxstraße – auf welchem auch die einzelnen Flurstücke eingezeichnet sind – gut zu erkennen ist (Anlage 1).</p> <p>Zu erwähnen ist insbesondere das Nachbargrundstück Schwabacher Straße 29 (Flurstück Nr.1127/15). Die ehemalige Spiegelfabrik ist grenzständig zu den Nachbarflurstücken 1127/13 und 1127/14 errichtet. (Foto 1 der Anlage 2).</p> <p>Die südliche Außenwand des Gebäudes steht genau auf der Grenze zu den Nachbarflurstücken 1127/14 (Fotos 2 und 3 der Anlage 2).</p> <p>Dieses Gebäude weist eine Traufhöhe von 9,82 m und eine Firsthöhe von 13,30 m auf. Auch das Gebäude auf dem Flurstück 1127/14 steht grenzständig zum Nachbargrundstück (Flurstück 1129/2). Auch dieses Gebäude weist eine Traufhöhe von mehr als 10 m auf (Fotos 4 und 5 der Anlage 2).</p> <p>Das geplante 1. Obergeschoss überschreitet um maximal 68 cm die Traufhöhe des Nachbargebäudes auf dem Flurstück 1127/15; die Firsthöhe wird mit dem geplanten Flachdach bei weitem unterschritten (Querschnitt des aktuellen Planungsstandes der Ausführungsplanung in Anlage 3 – Überschreitung der Traufhöhe nach derzeitigem Planungsstand lediglich um 12 cm).</p> <p>Eine erdrückende bzw. zumauernde Wirkung – so wie es der Vertreter des Nachbargrundstückes (Fl.-Nr. 1127/15) vorträgt – kann darin keineswegs gesehen werden; im Gegenteil: das Vorhaben wird sich ohne Weiteres in den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmen einfügen.</p> <p>Auch die übrigen Grundstücke in diesem Quartier sind mit grenzständigen Gebäuden mit Traufhöhen von 9,0 m bis 12,0 m bebaut (vgl. Luftbild des Quartiers zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße, Friedrichstraße, Schwabacher Straße und Maxstraße in Anlage 1).</p> <p>Ohne die Ausweisung eines Bebauungsplanes würde sich somit ein grenzständiges</p>
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>richts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs wird die Stadt in keiner Weise gerecht.</p> <p>Für solche Festsetzungen sind darüber hinaus die ansonsten geltenden Anforderungen an die Bauleitplanung zu beachten, namentlich das Gebot der Erforderlichkeit (§ 1 Abs.3 Satz 1 BauGB) und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs.7 BauGB).</p> <p>Es kann wohl nicht ernsthaft angenommen werden, dass die bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu verzeichnende Verringerung der Nutzfläche von 60 qm im 1. Obergeschoss die Funktionsfähigkeit des Einkaufsschwerpunkts mit einer Gesamtnutzfläche von 12.000 qm Verkaufsfläche + 4.300 qm sonstige gewerbliche Flächen (vgl. Nr. 6.1., Seite 11 der Begründung) in Frage stellt bzw. ein Flächenausgleich an anderer Stelle nicht möglich sein soll.</p> <p>Das offensichtliche Fehlen einer spezifischen städtebaulichen Rechtfertigung lässt die Vermutung entstehen, dass die Stadt, ohne eigene städtebauliche Überlegungen anzustellen, ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen des Investors nachkommt.</p> <p>Derartige wirtschaftliche Interessen werden als solche von unseren Mandanten nicht kritisiert, sind aber für bauleitplanerische Festsetzungen nicht ausreichend.</p> <p>2. <u>Zumauernde Wirkung des neuen Baukörpers, Belange des Denkmalschutzes und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</u></p> <p>Dem in § 2 Abs. 3 BauGB enthaltenen Gebot, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten, wird durch die vorliegende Entwurfsbegründung nicht Rechnung getragen.</p> <p>Die Tatsache, dass mit dem 1. Obergeschoss die bisherigen Gebäudehöhen in einer Breite von 30 m um etwa 4,50 m aufgestockt werden, wird ignoriert. Die damit einhergehende zumauernde Wirkung auf das auf Fl. Nr. 1127/15 gegenüberliegende Gebäude wird nicht aufgegriffen. Das gegenüberliegende Gebäude wird in der Begründung fälschlicherweise als wohngenutztes Gebäude bezeichnet, während es sich richtigerweise um eine ehemalige, denkmalgeschützte Spiegelfabrik handelt, die zur Zeit leer steht. Die Denkmaleigenschaft ergibt sich aus dem Eintrag in der Denkmal-</p>	<p>Gebäude mit einer Trauffhöhe von knapp 10 m oder sogar darüber nach § 34 I BauGB in die nähere Umgebung einfügen.</p> <p>Ein weiterer Rücksprung des ersten Obergeschosses ist auch unter Berücksichtigung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes nicht erforderlich. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung ist nach Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin gegeben. Die Nachbarbebauung befindet sich selbst in einem Kerngebietes (B-Plan Nr. 428), in welchem eine dichte bis vollständige (GRZ 1,0 nach § 17 BauNVO) Überbauung typisch und zulässig ist.</p> <p>Es waren vorliegend die Interessen der Eigentümer des Nachbargrundstückes an einer zweckentsprechenden Ausnutzung des Grundstückes, insbesondere an einer Nachnutzung mit möglichst ungehinderter Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstückes sowie der Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse mit den Interessen der Eigentümer des Vorhabengrundstückes sowie den öffentlichen Interessen an einer optimalen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Einklang zu bringen. Gesunde Lebensverhältnisse sind ein hohes und besonders schutzwürdiges Interesse der Nachbarn. Andererseits besteht ein berechtigtes auch wirtschaftliches Interesse der Eigentümer des Vorhabengrundstückes daran, das Grundstück soweit wie möglich zu überbauen. Die Umsetzung des Bauvorhabens an der Grundstücksgrenze ist zudem im Zusammenhang mit der Einwicklung des Quartiers als Einkaufsschwerpunkt „Neue Mitte Fürth“ zu sehen. Damit besteht auch ein öffentliche Interesse an der Revitalisierung eines brach gefallenen innerstädtischen Areals.</p> <p>Insbesondere unter Berücksichtigung des vorgenommenen Rücksprungs von 3 m ist den Interessen der Eigentümer des Nachbargrundstückes hinreichend Rechnung getragen worden. Ein weiterer Rücksprung ist mit Blick auf die gegenläufigen Interessen der Eigentümer des Vorhabengrundstückes nicht erforderlich. Insoweit sind die Interessen der Eigentümer der Vorhabengrundstücke sowie die öffentlichen Interessen als vorrangig zu bewerten, weswegen den Einwendungen nicht nachgekommen werden kann.</p> <p>Gleiches ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft des Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 1127/15 und der zitierten Rechtsprechung. Ob und inwieweit die Denkmaleigenschaft als Abwehrrecht nutzbar gemacht werden kann, kann hier dahinstehen, da sie jedenfalls in der vorliegenden Situation im Ergebnis nicht dazu führen kann, dass das 1. Obergeschoss noch weiter als vorgesehen zurückbleiben muss.</p>
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>liste auf Seite 366 zu dem Anwesen Schwabacherstraße 29.</p> <p>Die Denkmaleigenschaft zwingt unsere Mandanten künftig zu einer Neunutzung; dies wird aller Voraussicht nach eine Wohnnutzung sein. Eine Wohnnutzung ist besonders empfindlich gegenüber einer Verringerung der Abstandsflächen und der damit verbundenen zumauernden Wirkung.</p> <p>Mit dem neuen Baukörper entsteht eine unzumutbar enge "schluchtenartige" dreiseitige bauliche Situation im rückwärtigen Teil der Fl. Nr. 1127/15.</p> <p>Die Denkmaleigenschaft der ehemaligen Spiegelfabrik, obwohl sie der Stadt bekannt ist, wird ebenfalls ignoriert.</p> <p>Dementsprechend fehlt jegliches Eingehen auf die Frage, welche erheblichen Beeinträchtigungen des Wesens und des überlieferten Erscheinungsbilds des Baudenkmals die Dimensionen des festgesetzten Gebäudes mit sich bringen. Dadurch werden die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege grob missachtet.</p> <p>In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des BayVGH ist anerkannt, dass Art. 6 Abs. 2 Satz 2 DSchG drittschützende Wirkung hat, weil auch der Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals durch die Errichtung eines benachbarten Vorhabens in der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG verletzt sein kann (vgl. BVerwG vom 21.04.2009 NVwZ 2009, 1231; BayVGH, Beschluss vom 04.08.2011, Az.: 2 CS 11.997 - zitiert nach juris).</p> <p>Damit wird ausgesagt, dass insoweit nicht nur Belange der Allgemeinheit, sondern auch Belange der Eigentümer eines Denkmals betroffen sind und als solche in die Abwägung eingestellt werden müssen.</p> <p>Einzig die Frage der Belichtungsverhältnisse der angrenzenden Gebäude wird aufgegriffen und eine Beeinträchtigung aufgrund der nordseitigen Lage der Neubebauung verneint. Dabei wird mit keinem Wort erwähnt, dass die gesamte, 30 m lange Fensterfront der ehemaligen Spiegelfabrik gegenüberliegt. Gerade die nordseitige Lage des neuen Baukörpers bringt eine weitere empfindliche Verschattung der Räume in dem Baudenkmal mit sich.</p> <p>Die Schlussfolgerung der Stadt, die Ausrichtung auf die Nordseite sei von vornherein weniger schutzwürdig, bewertet diesen Belang falsch und ist damit fehlerhaft. Zu einer Abwägung mit anderen Belangen kommt es da-</p>	<p>Neben den bau- bzw. planungsrechtlichen Aspekten kommt dem Einkaufsschwerpunkt für die Entwicklung und Stabilisierung des innerstädtischen Einzelhandels eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung insgesamt zu.</p> <p>Hierbei ist besonders wichtig, dass dem bereits beschriebenen Mangel an großen zusammenhängenden Verkaufsflächen in der Innenstadt entgegengewirkt werden kann durch die Schaffung von großflächigen Ladengeschäften in der für den Einzelhandel besonders wichtigen Erdgeschoss- und 1. Obergeschosszone. Eine Ausdehnung in weitere Obergeschosse, die baulich durchaus realisiert werden könnten, ist für die spezifischen Anforderungen des Einzelhandels nicht mehr attraktiv und damit für das Gesamtprojekt gefährdend.</p> <p>Es besteht daher neben den Interessen der Investoren ebenfalls ein großes öffentliches Interesse an der Realisierung möglichst großer Flächen im Bereich Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.</p> <p>Bezug nehmend auf die vorstehenden Abwägungsvorschläge der Götze Rechtsanwälte, Leipzig und die darüber hinausgehenden Aspekte werden die Einwendungen somit zurückgewiesen.</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger Einwände)**

durch von vornherein nicht.

Nach alledem sind die Einwendungen unserer Mandanten berechtigt.

Es wird daher beantragt, sie bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 370 a zu berücksichtigen und ausreichend bemessene Abstandsflächen festzusetzen.

Für den Fall, dass die Stadt die Einwendungen unserer Mandanten nicht berücksichtigt, wird bereits jetzt Klage angekündigt.

Anlage 1

zur Einzelabwägung Bürger 2



Anlage 2

zur Einzelabwägung Bürger 2



Foto 1



Foto 2



Foto 3



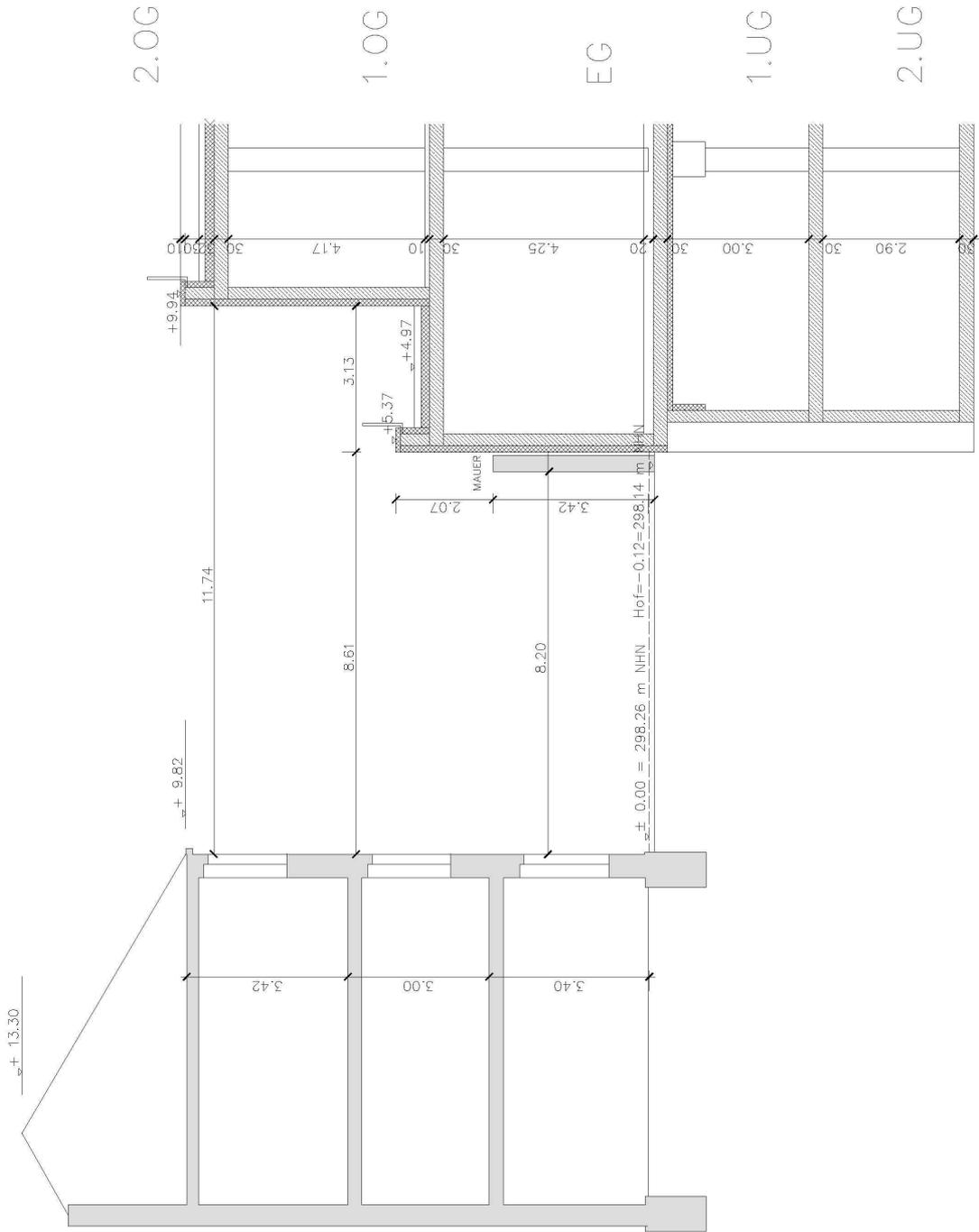
Foto 4



Foto 5

Anlage 3

zur Einzelabwägung Bürger 2



**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 3 (24.6.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>Die Abrissgenehmigung wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan. Insofern entsprechen sowohl der Bebauungsplan wie auch die Abrissgenehmigung der üblichen Fürther Praxis des Durchwurstelns.</p>	<p>Es handelt sich hier um zwei unabhängige Verfahren: Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben.</p> <p>In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.</p> <p>Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch nicht vorgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Es wird kein Abbruch oder Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt.</p> <p>Eine endgültige Entscheidung zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden kann erst in den Anträgen auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis getroffen werden.</p> <p>Der Einwand wird somit zurückgewiesen.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 4 (24.6.2013):</u></p> <p>ich widerspreche dem Bebauungsplan 370a aus folgenden Gründen:</p> <p>1. Zunächst halte ich es für rechtlich fragwürdig, dass die Abrissgenehmigung für das gesamte betroffene Areal inklusive Parkhotel und dessen denkmalgeschützten Festsaal am 24. Mai 2013 ausgesprochen wurde. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes begann erst am 29. Mai 2013. Somit konnten Einwände erst nach Erteilung der Abrissgenehmigung eingereicht werden. Es entsteht der Eindruck, dass die Stadt dem Investor MIB hier ermöglichen will, vollendete Tatsachen, insbesondere bezüglich des denkmalgeschützten Festsaaals, zu schaffen. Für den juristischen Laien wirkt dieses Vorgehen äußerst zwielichtig.</p> <p>2. Die Abrissgenehmigung ist umso erstaunlicher, da sich das Landesamt für Denkmalpflege nach einer Besichtigung durch den Denkmalrat, die am 06. Mai 2013 stattfand, deutlich für den Erhalt des Festsaaals von 1888 ausgesprochen hat. Dies widerspricht auch dem von der Stadtspitze gerne hervorgebrachten Argument, die Bausubstanz des Festsaaals sei zu verkommen und könne nicht restauriert werden. Warum wird hier der Expertenmeinung widersprochen?</p> <p>3. Es kann nicht sein, dass Stadtbaurat Joachim Krauß Gesetze des Denkmalschutzes mit dem Hinweis, diese seien „nicht sinnvoll“, da die „Grundversorgung“ der Bürger gewährleistet sein müsse (vgl. Fürther Nachrichten vom 28 Mai 2013) herunterspielt. Diese Rechtsbeugung und Rhetorik erinnert stark an ein anders Muster, das in Deutschland glücklicherweise seit 50 Jahren zur Geschichte gehört. Des Weiteren ist mir nicht ersichtlich, wie die Grundversorgung durch Modeläden gesichert werden soll. Ein ehemals angekündigter Supermarkt gehört laut Pressemeldung der Stadt Fürth vom 24. Mai 2013 nämlich nicht zu den bisher bekannten Mietern. Eine sog. „Grundversorgung“ ist damit weiter nicht gegeben. Was gedenkt die Stadt bzw. der Investor hier zu tun?</p>	<p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Es wird kein Abbruch oder Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt.</p> <p>Eine endgültige Entscheidung zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden kann erst in den Anträgen auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis getroffen werden. Im Rahmen dieser Genehmigungsverfahren (auch zum Abbruch von Gebäuden) ist eine allgemeine Bürgerbeteiligung vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Festsaaals ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (s.oben).</p> <p>Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Nach § 1 BauGB gehört die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu den wesentlichen Aufgaben der Bauleitplanung. Der Innenstadt von Fürth kommt als Teil eines gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg - Fürth - Erlangen eine Versorgungsfunktion zu, die über die Grundversorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs weit hinaus geht. Es besteht eine Verpflichtung der Stadt, dieser Anforderung, die auch dem Wunsch eines Großteils der Bürger entspricht, nachzukommen und die nachweislich bestehenden Defizite abzubauen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>4. Ein restaurierter Festsaal wäre ein Alleinstellungsmerkmal für Fürth, wie ihn kein anderes Einkaufszentrum in der Metropolregion Nürnberg besitzt. Ein derart prächtiger und historischer Saal könnte durchaus zum Anziehungspunkt für Personen aus dem Einzugsgebiet werden, was wiederum der Wirtschaftskraft Fürths zu Gute kommen würde. Darauf weist auch der Denkmalrat des Landesamtes für Denkmalpflege hin. Ich habe den Eindruck, dass der Investor nie hinreichend geprüft hat, ob ein (neues?) Konzept mit Festsaal möglich ist, sondern stattdessen grundsätzlich auf seinen Plan A ohne Festsaal pocht.</p> <p>5. Auch ist mir nicht verständlich, warum nun ein weiteres großes Einkaufszentrum gebaut werden soll, obwohl das City-Center und der ehemalige Marktkauf seit Jahren nur auf eine Wiederbelebung warten. Leichtfertig wird ein historisches Gebäude wie das Parkhotel samt Festsaal dem Erdboden gleich gemacht, da man den Investor MIB als „Heilsbringer“ empfindet. Damit verliert die „Denkmalstadt Fürth“ wieder ein prägendes Gebäude und demontiert hier ihr eigens ernanntes Image als „Denkmalstadt“.</p> <p>6. Vielleicht hat man aber auch hier den blumigen Worten von MIB geglaubt, als es bei der Präsentation am 07. Juli 2011 hieß, man wolle die „Sprache der Stadt sprechen“ und sich der einzigartige Architektur anpassen. Der Entwurf zur Neuen Mitte vom Architekturbüro Weis & Volkmann hat indes leider nichts mehr mit dem Siegerentwurf von Dunnett/Craven zu tun: Vielmehr wirkt der aktuelle Entwurf nicht gelungen, sondern wie ein 08/15-Klotz, der in jeder beliebigen Stadt stehen könnte. In die „romantische Architektur der Stadt“ (vgl. James Craven am 07. Juli 2011) fügt sich dieser Entwurf nicht ein.</p> <p>7. Ein weiterer Punkt, der mir missfällt, ist der Umgang mit dem anfallenden Müll. Es ist zu erwarten, dass bei der Abtragung der Häuser viel Sandstein-Bauschutt anfällt. Dieser Baustoff ist sehr teuer, weshalb er in anderen Städten (z.B. in Nürnberg) auf einen „Stadt-Schuttplatz“ zwischengelagert und bei neuen Bauvorhaben wiederverwendet wird. Fürth hat so einen Schuttplatz nicht. Hier wandert alles in den Müll. Der Erhalt der Fassade und des denkmalgeschützten Festsaals könnte hier deutlich zur Reduktion des anfallenden Bauschutts beitragen und ist damit aus wirtschaftlicher und umweltpolitischer Perspektive sinnvoll.</p>	<p>Die denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Festsaales ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (s.oben). Die angesprochene Prüfung eines Konzeptes mit Festsaal erfolgte im Rahmen dieses denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis-antrages.</p> <p>Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Auf die Wiederbelebung des City-Centers und des Marktkaufsgebäudes hat die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur sehr begrenzten Einfluss. Davon abgesehen ergaben die vorliegenden Wirtschaftsgutachten und Untersuchungen auch bei Reaktivierung dieser Verkaufsflächen weitere Defizite in diesem Bereich.</p> <p>Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Der Entwurf vom Architekturbüro Weis & Volkmann wurde durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Herr Craven sowie Vertreter der Denkmalschutzbehörden und der Stadtheimatpfleger vertreten waren, zur Realisierung ausgewählt. Grundlage für die Wettbewerbsaufgabe waren die Vorgaben aus dem Investorenwettbewerb und das Konzept vom Büro Dunnett/Craven. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt.</p> <p>Geeignete Sandsteinquader und weitere Baumaterialien werden weiterverwendet (zum Teil auch im Plangebiet).</p> <p>Der Einwand ist somit unzutreffend und wird zurückgewiesen.</p>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

8. Abschließend möchte ich die mit den Bauarbeiten in Verbindung stehende Umleitung des öffentlichen Nahverkehrs erwähnen. Hieß es anfangs nicht, es würde keine Beeinträchtigungen geben? Gerade für ältere Menschen ist es unzumutbar, dass der Busverkehr nicht mehr durch die Innenstadt fährt. Auf das Auto, sofern eines vorhanden ist, umzusteigen ist auch keine Alternative, da es bekanntlich in der Innenstadt kaum Parkplätze gibt.

All dies sind für mich Gründe genug, die Pläne der Neuen Mitte' noch einmal zu überdenken. Ich appelliere an den Investor, seinen im Juli 2012 gesprochenen Worten Taten folgen zulassen und die Sprache der Stadt" zu sprechen - dies bedeutet den Erhalt der Sandsteinfassade des Parkhotels und die Integration des denkmalgeschützten FestsaaIs in den neuen Einkaufsschwerpunkt.

Aufgrund der begrenzten Breite der Straßenräume in der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Hallstraße ist es erforderlich, den öffentlichen Personennahverkehr während der Abriss- und Bauarbeiten aus diesem Bereich herauszunehmen. Hierzu hat das Baureferat in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt und der infra eine Ausweichroute für den Busverkehr entwickelt, die in der Bauausschusssitzung vom 12.6.2013 beschlossen worden ist. Die insgesamt sieben Buslinien werden während der Bauzeit über die Gustav-Schickedanz-Straße und die Nürnberger Straße / Königstraße umgeleitet. Für die Bushaltestelle am Stadttheater in der Hallstraße wird ersatzweise eine Haltestelle in der Königstraße gegenüber dem Amtsgericht/Hallplatz eingerichtet. Für die Haltestellen in der Hallstraße am ehemaligen Fiedler-Gebäude und in der Friedrichstraße gegenüber der Adenaueranlage können keine Ersatzhaltestellen angeboten werden. Über die bestehenden und ersatzweisen Haltestellen ist die gute Erreichbarkeit der Innenstadt für den öffentlichen Personennahverkehr dennoch weiterhin gewährleistet; die bei der Planung des ÖPNV in Innenstädten üblicherweise anzusetzenden Einzelradien von 300 m (entsprechend einem Fußweg von ca. fünf Minuten) werden nicht überschritten.

Der Einwand wird somit zurückgewiesen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 5 (28.06.2013):</u> Gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Gestaltung des im Architektenwettbewerb ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel ist misslungen. Das Parkhotel oder zumindest dessen Fassade sollte deswegen erhalten werden.</p> <p>2. Die Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurden überwiegend nicht abgewogen, sondern ohne ausreichende Begründung zurückgewiesen.</p> <p>3. Der Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels-Festsaals wird nicht von einer Abwägung im projektbezogenen Bebauungsplan begleitet, sondern die Abwägung alleine dem Baugenehmigungsverfahren zugewiesen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an einen Bebauungsplan, wie sie zum Beispiel der Bayerische Verfassungsgerichtshof im Urteil v. 22. Juli 2008 (V£ 11 -VII-07 - EzD 1.2 Nr. 6 - Kaltenbrunn) definiert hat.</p>	<p>Durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatspfleger vertreten waren, wurde der gezeigte Entwurf zur Realisierung ausgewählt. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind (hier im Einzelnen nicht benannt), wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung behandelt und abgewogen, dabei teilweise jedoch zurückgewiesen. Der Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen. Der Abbruch des nicht unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels sowie auch des denkmalgeschützten Festsaaes wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist gleichwohl 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</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

	<p>4. Die Abrissgenehmigung für den Festsaal wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan. Insofern entsprechen sowohl der Bebauungsplan wie auch die Abrissgenehmigung der üblichen Fürther Praxis des Durchwurstelns.</p>	<p>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 und der Fassade Moststraße, ist aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Zielsetzung, die der Bebauungsplan umsetzen soll.</p> <p>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 erforderlichen Eingriffe bzw. Veränderungen zugelassen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung zu Punkt 3 beschrieben, handelt es sich hier um zwei unabhängige Verfahren: Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben. In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.</p> <p>Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch nicht vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
--	--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 6, 27.06.2013:</u></p> <p>im mir vorliegenden Bebauungsplan 370a zum "Neuen Einkaufsschwerpunkt" sind in der Moststr. nur noch 3 Parkplätze am Anfang der Straße (vor Moststr. 25) auf der Nordseite eingetragen.</p> <p>Ich möchte darum bitten, dass nach dem Bau des Neuen Einkaufsschwerpunkts die Parkplatzsituation in der Moststr. entsprechend der Situation vor dem Umbau wiederhergestellt wird.</p> <p>Am Anfang (von der Friedrichstr. aus gesehen) soll weiterhin der Fahrradständer stehen bleiben, wie vor ca. 10 Jahren mit der Verwaltung im Rahmen der Gesprächskreise Fahrradstadt Fürth besprochen, damit Kunden des Zentralrad Fürth Gelegenheit haben, ihre Fahrzeuge zu parken und mit ihren Rädern nicht den Gehweg zustellen. Der Ständer wird auch bei Veranstaltungen in der Innenstadt rege genutzt.</p> <p>Auch die Parkplätze auf der nördlichen Straßenseite sollen in der bisherigen Form erhalten bleiben, damit die Geschäfte auch für die Kunden, die mit dem PKW in die Stadt kommen sichtbar bleiben. Außerdem kann so in den Geschäften vor Ort gekaufte Ware besser eingeladen werden. Ich fürchte, dass die Kunden, wenn sie ausschließlich in das Parkhaus gelotst werden, im Einkaufszentrum bleiben und die Geschäfte drum herum nicht mehr wahrnehmen.</p>	<p>Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung des Straßenraumes in der Moststraße ist aus der digitalen Stadtgrundkarte übernommen und hat lediglich Hinweisscharakter. Die genaue Planung der Moststraße befindet sich noch in der Erarbeitung durch das beauftragte Ingenieurbüro. Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass wegen der neu hinzukommenden Nutzungen und damit verbundenen Fahrbahnaufteilung ein Großteil der derzeit vorhandenen oberirdischen Parkplätze entfallen muss. Diese werden durch die neu hinzukommenden Parkplätze in der Tiefgarage ausgeglichen.</p> <p>Wie erläutert wird derzeit die Ausführungsplanung für den Straßenbau erstellt. Ein Hinweis zur Berücksichtigung eines möglichen Ersatzstandortes für den Fahrradständer wird an das beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet.</p> <p>Wie bereits erläutert, befindet sich die Straßenplanung noch in der Ausarbeitung. Von einem Wegfall eines Großteils der bestehenden oberirdischen Parkplätze in der Moststraße muss, wie beschrieben, jedoch ausgegangen werden. Andererseits ist aufgrund der neu geschaffenen Einkaufsmöglichkeiten im gesamten Innenstadtbereich eine deutliche Zunahme der Besucherfrequenz und damit von potentiellen Kunden zu erwarten, wovon besonders auch die direkt umliegenden Straßen profitieren werden.</p> <p>Die geplante Tiefgarage wird über mehrere Ein- bzw. Ausgänge erschlossen, die meist direkt in den öffentlichen Straßenraum führen und damit auch die umliegenden Geschäfte anbinden.</p> <p>Die Einwände werden teilweise zurückgewiesen oder an den Investor weitergeleitet.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 7 (27.06.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Gestaltung des im Architektenwettbewerb ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel ist misslungen. Das Parkhotel mit dem denkmalgeschützten Festsaal sollte erhalten werden. Es stellt ein wertvolles Stück Fürther Geschichte dar, ein Abriss ist endgültig und kann nicht rückgängig gemacht werden.</p> <p>2. Die Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurden überwiegend nicht abgewogen, sondern ohne ausreichende Begründung zurückgewiesen.</p> <p>3. Der Abbruch des Parkhotels wird nicht von einer Abwägung im projektbezogenen Bebauungsplan begleitet, sondern darin wird die Abwägung alleine dem Baugenehmigungsverfahren zugewiesen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an einen Bebauungsplan, wie sie zum Beispiel der Bayerische Verfassungsgerichtshof im Urteil v. 22. Juli 2008 (Vf. 11 -VII-07 - EzD 1.2 Nr. 6 - Kaltenbrunn) definiert hat.</p>	<p>Durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatspfleger vertreten waren, wurde der gezeigte Entwurf zur Realisierung ausgewählt. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind (hier im Einzelnen nicht benannt), wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung behandelt und abgewogen, dabei werden teilweise jedoch zurückgewiesen. Der Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen. Der Abbruch des nicht unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels sowie auch des denkmalgeschützten Festsaaes wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist gleichwohl 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 Entwick-</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

4. Die Abrissgenehmigung wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan.

lung 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 und 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 erforderlichen Eingriffe bzw. Veränderungen zugelassen werden.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Wie bereits in der Abwägung zu Punkt 3 beschrieben, handelt es sich hier um zwei unabhängige Verfahren:

Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben.

In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch **nicht** vorgenommen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 8 (27.06.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Gestaltung des im Architektenwettbewerb ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel ist misslungen. Das Parkhotel mit dem denkmalgeschützten Festsaal sollte erhalten werden.</p> <p>2. Die Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurden überwiegend nicht abgewogen, sondern ohne ausreichende Begründung zurückgewiesen.</p> <p>3. Der Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden Parkhotel-Festsaaals wird nicht von einer Abwägung im projektbezogenen Bebauungsplan begleitet, sondern die Abwägung alleine dem Baugenehmigungsverfahren zugewiesen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an einen Bebauungsplan, wie sie zum Beispiel der Bayerische Verfassungsgerichtshof im Urteil v. 22. Juli 2008 (Vf. 11 -VII-07 - EzD 1.2 Nr. 6 - Kaltenbrunn) definiert hat.</p>	<p>Durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatspfleger vertreten waren, wurde der gezeigte Entwurf zur Realisierung ausgewählt. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind (hier im Einzelnen nicht benannt), wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung behandelt und abgewogen, dabei werden Einwände teilweise auch zurückgewiesen. Der Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen. Der Abbruch des nicht unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels sowie auch des denkmalgeschützten Festsaales wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist gleichwohl 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 Entwick-</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

4. Die Abrissgenehmigung für den Festsaal wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan. Insofern entsprechen sowohl der Bebauungsplan wie auch die Abrissgenehmigung der üblichen Fürther Praxis des Durchwurstelns.

lung 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 und 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 erforderlichen Eingriffe bzw. Veränderungen zugelassen werden.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Wie bereits in der Abwägung zu Punkt 3 beschrieben, handelt es sich hier um zwei unabhängige Verfahren: Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben.

In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch **nicht** vorgenommen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 9 (28.06.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Gestaltung des im Architektenwettbewerb ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel ist misslungen. Das Parkhotel oder zumindest dessen Fassade sollte deswegen erhalten werden.</p> <p>2. Die Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurden überwiegend nicht abgewogen, sondern ohne ausreichende Begründung zurückgewiesen.</p> <p>3. Der Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden Parkhotel-Festsaaals wird nicht von einer Abwägung im projektbezogenen Bebauungsplan begleitet, sondern die Abwägung alleine dem Baugenehmigungsverfahren zugewiesen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an einen Bebauungsplan, wie sie zum Beispiel der Bayerische Verfassungsgerichtshof im Urteil v. 22. Juli 2008 (Vf. 11 -VII-07 - EzD 1.2 Nr. 6 - Kaltenbrunn) definiert hat.</p>	<p>Durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatspfleger vertreten waren, wurde der gezeigte Entwurf zur Realisierung ausgewählt. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind (hier im Einzelnen nicht benannt), wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung behandelt und abgewogen, dabei werden Einwände teilweise auch zurückgewiesen.</p> <p>Der Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen.</p> <p>Der Abbruch des nicht unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels sowie auch des denkmalgeschützten Festsaaales wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen.</p> <p>Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist gleichwohl 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Entwick-</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

	<p>4. Die Abrissgenehmigung für den Festsaal wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan. Insofern entsprechen sowohl der Bebauungsplan wie auch die Abrissgenehmigung der üblichen Fürther Praxis des Durchwurstelns.</p>	<p>lung 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 und der Fassade Moststraße, ist aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Zielsetzung, die der Bebauungsplan umsetzen soll.</p> <p>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 erforderlichen Eingriffe bzw. Veränderungen zugelassen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung zu Punkt 3 beschrieben, handelt es sich hier um zwei unabhängige Verfahren: Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben.</p> <p>In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.</p> <p>Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch nicht vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
--	--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 10 (Einwender und 5 weitere Unterzeichner, 27.06.2013):</u></p> <p>zum Bebauungsplan 370a - „Neuer Einkaufsschwerpunkt an der Rudolf-Breitscheid-Straße" nehme ich (Eigentümer Flur-Nr. 670/19) – fünf weitere Unterzeichner in einem gesonderten Schreiben – wie folgt Stellung:</p> <p>Änderung des Bebauungsplans:</p> <p>Die öffentlichen Parkplätze in der Moststraße - Bereich zwischen Hallstraße und Friedrichstraße - sollen, wie im jetzigen Bestand (durchgehend auf der rechten Fahrbahnseite) weiter erhalten bleiben und mehr öffentliche Parkplätze geschaffen werden, auf der rechten und linken Fahrbahnseite. In der Moststraße haben der Einzelhandel, die Kanzleien, Arztpraxen, Augenklinik, Gewerbe seit sehr vielen Jahren Bestand. Die öffentlichen Parkplätze werden dringend für den Kunden- und Besucherverkehr benötigt.</p> <p>Unsere Kunden im Einzelhandel benötigen Parkplätze, um direkt ihre Waren zu verladen! Nur so kann dieser Bereich in der Moststraße weiterhin (gewerblich) funktionieren und existieren!</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor, die Moststraße zu einer nahezu ausschließlichen Zufahrtstraße und Lieferzone zu entwickeln, mit nur noch 3 Parkplätzen in der Moststraße.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht danach aus: die bisher bestehenden, öffentlichen Parkplätze sollen für ein Rangieren des großen Güter- & Lieferverkehrs in den neuen Lieferhof (jetzt Fiedlerhof) zukünftig zur Verfügung stehen.</p> <p>Berücksichtigung in den Planungen sollte finden:</p>	<p>Die genaue Planung der Moststraße befindet sich noch in der Erarbeitung durch das beauftragte Ingenieurbüro. Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass wegen der neu hinzukommenden Nutzungen und damit verbundenen Fahrbahnaufteilung ein Großteil der derzeit vorhandenen oberirdischen Parkplätze entfallen muss. Diese werden durch die neu hinzukommenden Parkplätze in der Tiefgarage ausgeglichen.</p> <p>Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Anregung wird an das beauftragte Ingenieurbüro weitergeleitet, Liefer- und Ladeverkehr für die bestehenden Läden in der Moststraße wird auch außerhalb von Parkplätzen weiterhin möglich sein.</p> <p>Der Einwand wird somit teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung des Straßenraumes in der Moststraße ist aus der digitalen Stadtgrundkarte übernommen und hat lediglich Hinweisscharakter.</p> <p>Wie erläutert, wird derzeit die Ausführungsplanung für den Straßenbau erstellt. Die Aufteilung des Straßenraumes wird sich gegenüber der Bestandssituation ändern.</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

<p>Ein Rangieren auf der Moststraße mit den vorgesehenen umfangreichen Lkw-Fahrten pro Tag ist für die Kunden, Patienten und Besucher sehr behindernd und laut und wirkt deshalb abschreckend.</p> <p>Schon allein aufgrund der Lautstärke des Lieferverkehrs, sollte das Rangieren im Areal des „Neuen Einkaufsschwerpunkts“ mit geschlossenen Toren passieren.</p> <p>Die neue Tiefgarage wird vom Moststraßen-Besucher vermutlich nicht als Parkmöglichkeit gesehen, denn die Kunden-Parkfläche befindet sich unter dem Wölfelareal und ist somit leider umständlich zu erreichen, da sie ja selbstverständlich die Kundenströme zum „Neuen Einkaufsschwerpunkt“ steuern und einen Block entfernt ist.</p> <p>Die Folge ist, die Moststraße wird wegen der schlechten Erreichbarkeit nicht mehr besucht werden.</p> <p>Die hauptsächliche Nutzung der Moststraße als Tiefgaragenzufahrtsstraße sowie Lieferzone, wird dem Bestand der sehr schönen Denkmalhäuser in der Moststraße nicht gerecht - es würde diesen Bereich der Innenstadt stark negativ beeinflussen und wird somit für Kunden unattraktiv.</p>	<p>Mögliche Belastungen der Anwohner müssen im Rahmen der Baugenehmigung überprüft werden. Der Bebauungsplan setzt schallimmissionsschutztechnische Anforderungen fest, deren Einhaltung im Rahmen der Baugenehmigung überprüft wird. Eine mögliche Belastung von Anwohnern wird damit auf ein geringes und zumutbares Maß begrenzt.</p> <p>Der größte Teil des Lieferverkehrs für die einzelnen Geschäfte innerhalb des neuen Einkaufsschwerpunkts wird von vorne über die einzelnen Straßenräume (vor allem Rudolf-Breitscheid-Straße und Hallstraße) erfolgen. In der Moststraße wird lediglich Lieferverkehr in untergeordneter Größe stattfinden. Die Forderung nach einem geschlossenen Ladehof wird jedoch an das mit der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieurbüro weitergegeben.</p> <p>Der Einwand wird somit teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Tiefgarage wird über mehrere Ein- bzw. Ausgänge erschlossen, die meist direkt in den öffentlichen Straßenraum führen und damit auch die umliegenden Geschäfte anbinden.</p> <p>Durch die neu geschaffenen Einkaufsmöglichkeiten im gesamten Innenstadtbereich ist eine deutliche Zunahme der Besucherfrequenz und damit von potentiellen Kunden zu erwarten, wovon besonders auch die direkt umliegenden Straßen wie die Moststraße profitieren werden.</p> <p>Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Situation in der Moststraße gegenüber der Vergangenheit und dem momentanen Bestand verbessert wird.</p>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 11 (26.06.2013):</u></p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen die derzeitige Planung des Einkaufsschwerpunktes an der Rudolf-Breitscheid-Str. (Bebauungsplan 370a).</p> <p>Sowohl als Bürger wie auch als Immobilieneigentümer Fürths wäre ich direkt von dieser unwiderbringlichen Vernichtung wertvoller Bausubstanz und nachhaltigen Schädigung des Stadtbildes von Fürth betroffen. Ich plädiere dafür, sowohl die vollständige Fassade als auch den Festsaal im ehemaligen Hotel National bzw. Park-Hotel zu erhalten und als wesentliche Baudenkmäler Fürths in den neuen Einkaufsschwerpunkt zu integrieren.</p> <p>Als ich vor einem halben Jahr zurück nach Fürth gezogen bin, war ich begeistert, dass sich Stadt Fürth inzwischen "Denkmalstadt" nennt und dem Erbe der Bausubstanz einen hohen Stellenwert einräumt. In der Tat bin ich dezidiert der Ansicht, dass gerade das historische Stadtbild unserer Stadt einen hohen Anteil an der überdurchschnittlichen Lebensqualität hier in Fürth ausmacht. Auch deswegen wächst Fürth - und auch deswegen bin ich nach Fürth gezogen.</p> <p>Zudem mache ich als Eigentümer einer denkmalgeschützten Fürther Immobilie immer wieder die Erfahrung, dass Mieter aus der Metropolregion den besonderen Altbaucharme und das historische Ambiente Fürths sehr schätzen und sich deswegen für den Wohnort Fürth interessieren sowie entscheiden.</p> <p>Um so mehr überrascht es mich, dass die Stadt es offensichtlich bei der Entwicklung des neuen Einkaufsschwerpunktes nicht als "conditio sine qua non" ausgegeben hat, die schützenswerte Bausubstanz in diese Baumaßnahme zu integrieren.</p> <p>Gestern hatte ich Gelegenheit, an einer Führung des renommierten Historikervereins "Geschichte für Alle" rund um die Fürther Freiheit teilzunehmen. Einmal mehr war ich beeindruckt von der Geschichte und den Baudenkmalern der Stadt Fürth.</p> <p>Mir wurde in der Auseinandersetzung mit diesem Areal in dem historischen Kontext noch mehr bewusst, wie sehr das ehemalige Hotel National das Gesicht der Stadt geprägt hat: Es war die prägende Fassade für den Ein-</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Es wird kein Abbruch oder Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden festgelegt.</p> <p>Eine endgültige Entscheidung zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden wird in den Anträgen auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis getroffen.</p> <p>Bereits die Standortauswahl für den neuen Einkaufsschwerpunkt erfolgte unter intensiver Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes: Hier befinden sich die einzigen größeren zusammenhängenden Flächen, die zur Erfüllung der zentralen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth dringend benötigt und vom Einzelhandel stark nachgefragt werden, in einer zentralen Innenstadtlage mit vergleichsweise geringem Denkmalbestand.</p> <p>Im Investorenauswahlverfahren und anschließenden Wettbewerbsverfahren wurden im Hinblick auf die sensible Umgebung und das historische Stadtbild in der Aufgabenstellung und der Zusammensetzung der Jury und ihrer Berater die Fachinteressen des Denkmalschutzes von Anfang an in besonderer Weise miteinbezogen.</p> <p>Der Erhalt des nicht unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels wurde auch von Seiten der Fachberater der Jury nicht gefordert. Der Wettbewerbsbeitrag eines Teilnehmers, der Teile des Erdgeschosses des Parkhotels in seinen Neubau einbezogen hatte, wurde nicht zur Realisierung ausgewählt.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

tritt in die Stadt von der ersten deutschen Eisenbahn kommend. Damit kommt dieser Fassade kulturgeschichtlich erhebliche Bedeutung zu. Zudem ist die Fassade auf historischen Bildern (also ohne den derzeitigen Putz und die nachträgliche Aufstockung um 2 Stockwerke) schlicht und ergreifend zeitlos schön und passt sich harmonisch in die Reihe schöner Zeitzeugen in der heutigen Friedrichstr. ein. Diese Reihe wichtiger und hübscher Baudenkmäler in der Friedrichstr. darf unter keinen Umständen durch einen an dieser Stelle völlig unpassenden Neubau durchbrochen werden!

Idealerweise kann das komplette Hotel-Gebäude in die neue Planung integriert werden - sollte dies nicht möglich sein, muss mindestens die wirklich schöne und stadtbildprägende Fassade gerettet werden.

Schlimm genug, dass die angrenzende Bebauung bereits Schaden genommen hat und der Ludwigsbahnhof schon in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts abgerissen wurde. Auch darüber hinaus hat sich das Bild der heutigen Fürther Freiheit leider nicht sehr vorteilhaft entwickelt, z.B. wenn ich an das jetzige große Kaufhaus denke (vorher war auf der Südseite der jetzigen Freiheit und des damaligen Ludwigsbahnhofs eine geschlossene klassizistische Fassadenreihe gestanden).

Um so mehr sollten wir als Fürther einem so wichtigen baulichen "Zeitzeugen", dem 1888 fertiggestellten Neurenaissance-Hotelbau - der "Eintrittskarte" unserer Stadt auch vom heutigen Bahnhof her kommend - an diesem historischen Platz unsere denkmalschützerische Wertschätzung entgegenbringen sowie dessen stadtbildprägenden Charakter im Kontext der schönen Bebauung der westlichen Friedrichstr. würdigen.

Bei dem jetzigen Entwurf des Einkaufsschwerpunktes kann davon keine Rede sein: der bedeutende Neurenaissance-Hotelbau soll einfach komplett abgerissen werden.

Dies ist unter keinen Umständen akzeptabel - erst recht nicht in einer Stadt, welche die Marke, das Image, den "Claim", ja das Wiedererkennungszeichen "Denkmalstadt" in die Welt trägt!

Bei der gestrigen Führung habe ich in der Moststr. registriert, dass die Rückfassade des 125-jährigen Hotels ja noch in alter Sandsteinfassade unverputzt und intakt zu besichtigen ist. Wie viel schöner ist die unter dem derzeitigen Putz versteckte Fassade des Stadteingangs vom historischen Bahnhof her zu erwarten...

... es würde der Stadt ein wesentliches Plus an positivem Stadtbild geben, wenn eine nach historischem Vorbild renovierte Sandstein-Fassade des Hotel National in die Neugestaltung integriert würde.

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>Der vollständige Erhalt dieser historischen Fassade des ehemaligen Hotel National ist alternativlos für die Neugestaltung des Areals. Ich bitte mit Nachdruck, dies zu berücksichtigen und die Planung entsprechend zu ändern.</p> <p>Bei der gestrigen gut besuchten Führung waren ausnahmslos alle zahlreichen Teilnehmer der Ansicht, dass die Fassade erhaltenswert ist. Sicher werden die meisten keine Zeit finden, sich weiter zu engagieren und sich schriftlich an die Stadt zu wenden, aber mir ist wichtig, dieses Stimmungsbild zu transportieren.</p> <p>Notabene ist mir unerklärlich, warum die Stadt Fürth den definitiven Erhalt schützenswerter Bausubstanz nicht von vorneherein als explizite und unumstößliche Auflage für das Bewerbungs- und weitere Projektverfahren vorgegeben hat. Es kann nicht angehen, dass die "Denkmalstadt" Fürth Ausschreibungen ohne Auflage des Erhalts wesentlicher Aspekte der Denkmalstadt vornimmt. Bitte klären Sie mich und die Bürger Fürths darüber auf, was hier in der Projektplanung falsch gelaufen ist und ob dafür Sorge getragen ist, dass bei allen künftigen Ausschreibungen der Stadt Fürth dem Denkmalschutz und dem historischen Stadtbild a priori ausreichend Rechnung getragen wird.</p> <p>Sollte bei der Neugestaltung des Areals nur die Fassade und nicht das ganze Hotel erhalten werden, plädiere ich darüber hinaus dafür, neben der Fassade auch den Festsaal zu erhalten. Andere Städte (z.B. München, Stuttgart, Wien) haben uns vorgemacht, wie man historische Bausubstanz wertstiftend in ein Einkaufszentrum integrieren kann.</p> <p>Diesen Erhalt des Festsaals hat meines Wissen auch das Landesamt für Denkmalschutz gefordert, insofern möchte ich ihn inhaltlich nicht darüber hinaus begründen.</p> <p>Ich fordere darüber hinaus die Stadt auch auf, das Landesamt für Denkmalschutz prüfen zu lassen, ob nicht auch die Fassade bzw. das ganze ehemalige Hotel National unter Denkmalschutz gestellt werden muss. Selbstverständlich muss diese Prüfung rechtzeitig vor Abriss erfolgen, sonst macht eine Bürgerbeteiligung im Planungsverfahren überhaupt keinen Sinn, sondern gerät zur Farce.</p> <p>Zudem bitte ich als Bürger zu prüfen, worin es begründet ist, dass die Abrissgenehmigung vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt wurde. Ich sehe es als Farce, dass die Abrissgenehmigung von der Stadt erteilt wurde, bevor die Frist für Anmerkungen der Bürger beendet war. Bitte nehmen Sie dazu Stellung, wie diese Reihenfolge zu vertreten ist. Bitte prüfen Sie</p>	<p>Es handelt sich hier um zwei unabhängige Verfahren: Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben. In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbe-</p>
--	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

<p>auch, wie es sein kann, dass die Abrissgenehmigung sich auf einen Bebauungsplan beruft, der nicht nur vor meiner Möglichkeit als Bürger dazu Stellung zu beziehen erstellt wurde, sondern der auch keine Abwägung der relevanten Interessen enthält und der denkmalschützerischen Aspekten keine Rechnung trägt. Bitte prüfen Sie, ob diese Abrissgenehmigung rechtlich haltbar ist und prüfen Sie darüber hinaus, ob alle für eine Abrissgenehmigung erforderlichen Formalien ausreichend erfüllt wurden. Bitte tragen Sie dafür Rechnung, dass alle Aspekte aus diesem Schreiben geprüft werden, bevor der Abriss erfolgt ist. Bitte gewährleisten Sie, dass alle Bürgeranliegen abgewogen werden, bevor Tatsachen geschaffen werden.</p> <p>Außerdem möchte ich als Bürger wissen, warum MIB als Investor in vergleichbaren Projekten großen Wert auf die Integration historischer Bausubstanz in solche Projekte gelegt hat (z. B. Barthel Hof, Baumwollspinnerei und Wünschmann Hof in Leipzig sowie Anna-LousiaKarsch-Str. und Von-Luck-Str. in Berlin) und in dessen Leitlinien im Internet den Anspruch "behutsame[r] Umgang mit der Formensprache vergangener Epochen zur Schaffung ästhetisch-funktionaler Wertigkeit" als „gültige Traditionslinie der MIB, an der die Entwicklung des Unternehmens gemessen wird" darstellt, die Stadt Fürth als Denkmalstadt diesem Investor aber nicht entsprechende Auflagen gemacht hat.</p>	<p>hörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.</p> <p>Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch nicht vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Im Investorenauswahlverfahren hat sich der Stadtrat auch wegen seines beabsichtigten behutsamen Umgangs mit der denkmalgeschützten Bausubstanz für das Konzept von MIB entschieden, im anschließenden wettbewerblichen Dialogverfahren wurde der vorliegende Entwurf zur Realisierung ausgewählt. In dem Fachgremium waren seinerzeit unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatpfleger vertreten. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt.</p> <p>Der Hinweis wird insofern zurückgewiesen</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 12. (01.07.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erheben wir aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Um Gestaltungshoheit zu wahren, hätte das städtische Eigentum im Plangebiet nicht voreilig an einen Privatinvestor übereignet werden dürfen. 2. Es hätte ein regulärer Architekturwettbewerb durchgeführt werden müssen, um unbefriedigende Ergebnisse wie die misslungene, und von der Bevölkerung abgelehnte, Gestaltung des im Architektenworkshop ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel zu vermeiden. 3. Der städtebauliche und Denkmal-Wert des Park-Hotels wurde in nicht zu rechtfertigender Weise verkannt. Das Park-Hotel ist ein stadtbildprägendes Baudenkmal. Es war das erste Projekt für dessen Realisierung der Fürther Star-Architekt Fritz Walter verantwortlich zeichnet. Die Überformung in den 1950er Jahren negiert den Wert des Bauwerks nicht, sondern stellt ihrerseits als sichtbares Zeichen geschichtlichen Wandels Städtebau- und Architekturgeschichte dar. Das Parkhotel ist somit im Interesse der Allgemeinheit i. S. v. Art. 1 Abs. 1 DSchG einschließlich seines Festsaals zu erhalten. 4. Der Bebauungsplan sieht den Abriss des denkmalgeschützten Festsaals vor. Hierzu besteht jedoch keine Zustimmung des Landesamts für Denkmalpflege. Eine Abwägung kann nicht zulasten bestehender hochwertiger Substanz ausfallen, wenn weitestgehend Konsens bzgl. des mangelnden Wertes der Ersatzbauten besteht und das Denkmal sich vortrefflich zu Gunsten der geplanten Nutzung verwenden lässt. Es widerspricht dem Wesen der Denkmalstadt Fürth Baudenkmäler dieser Exposition abzubrechen. Vom Umgang der Stadt Fürth mit dem Baudenkmal Festsaal geht eine falsche Signalwirkung aus, die private Denkmal-Eigentümer gegen den Denkmalschutz-Gedanken aufzubringen im Stande ist. In dieser Sache hat der Investor die Öffentlichkeit mit dahingehenden Aussagen getäuscht, dem Denkmalschutz hohen Stellenwert einzuräumen. 	<p>Der Stadtrat hat im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens und anlässlich der Beschlussfassung über die Vertragsgestaltung hierüber entschieden.</p> <p>Dies betrifft ebenfalls das gewählte Wettbewerbsverfahren. Das Wettbewerbsverfahren wurde nach GRW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) durchgeführt.</p> <p>Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Das Parkhotel ist mit Ausnahme des Saalgebäudes und dessen Fassade nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet und wird daher (mit Ausnahme der beiden Gebäudeteile) nicht nachrichtlich als Baudenkmal im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Es wird kein Abbruch oder Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt. Eine endgültige Entscheidung zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden kann erst im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis getroffen werden.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>5. Das Baudenkmal Festsaal wurde von Anfang an in den Dienst eines Investorenkonzepts gestellt, statt vom Bestand aus Lösungen mit dessen Einbeziehung zu suchen. Das widerspricht der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs und den Erfordernissen zeitgemäßer Stadtentwicklung.</p> <p>6. Die Stadt hat die bauleitplanerische Abwägung durch vertragliche Bindung gegenüber dem Investor MIB vorweggenommen. Dies ist nicht zulässig.</p>	<p>Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Es lag weder eine förmliche Baugenehmigung noch eine Abbrucherlaubnis für das Denkmal vor.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen.</p> <p>Der Abbruch des nicht unter Denkmalschutz stehenden Parkhotels sowie auch des denkmalgeschützten Festsaales wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen.</p> <p>Insofern besteht im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verpflichtung, einen Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz abzuwägen.</p> <p>Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist gleichwohl 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.</p> <p>In der Begründung wurden daher in den Punkten 3 und 4.7 abwägungsrelevante Ausführungen aufgenommen:</p> <p>„Eine Entscheidung über den möglichen Abbruch 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.</p> <p>Gleichzeitig profitiert die Entwicklung des gesamten umliegenden Geschäftsbereichs der Innenstadt aufgrund der Orientierung der Geschäftshäuser zu den bestehenden Einkaufsstraßen von dem frequenzbringenden Einkaufsschwerpunkt.</p> <p>Die Erhaltung der bestehenden Stadtstruktur, die Öffnung des Einkaufsschwerpunktes zum Straßenraum sowie der Erhalt der stadtbildprägenden denkmalgeschützten Gebäude entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Fassade Moststraße, ist aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Zielsetzung, die der Bebauungsplan umsetzen soll.</p>
--	--

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>7. Der Bebauungsplan enthält eine völlig ungenügende Durchgrünung. Es kommt zu einer übermäßigen Innenverdichtung, die die Wohnqualität im Quartier signifikant verschlechtert.</p> <p>8. Es kommt zur Verdrängung alteingesessener Wohnbevölkerung.</p> <p>9. Einzig adäquates Mittel die Interessen der Stadtbevölkerung an einer hochwertigen Gestaltung und Nutzung des Areals zu wahren, ist ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB. Im zugehörigen Durchführungsvertrag ist der Investor auf konkrete Umsetzungen zu verpflichten.</p> <p>10. Es fehlt an einer angemessenen Nutzungsmischung.</p> <p>11. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist schon über die ganze Dauer des Verfahrens hinweg ungenügend. Information findet durch das Baureferat nicht ausreichend statt. Eingetragene Baudenkmäler werden durch Oberbürgermeister und Stadtbaurat als wertlos verunglimpft, die Äußerung konträ-</p>	<p>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.“</p> <p>Die Erwägungen der Stadt im Rahmen der Prüfung des Abbruchartrages als Untere Denkmalschutzbehörde sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Es bestehen im Kaufvertrag jedoch keinerlei vertragliche Bindungen im Hinblick auf zu erteilende Bau- oder Abbruchgenehmigungen. Insofern wird auch einer erforderlichen Abwägung im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zum Abbruch des Festsaals nicht vorgegriffen.</p> <p>Der Bebauungsplan übernimmt im Geltungsbereich die bereits im bestehenden Bebauungsplan 428 gültige Festsetzung eines Kerngebietes. 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.</p> <p>Soweit bekannt, sind für die betroffenen Anwohner einvernehmliche Lösungen gefunden worden.</p> <p>Auf der Grundlage des Realisierungswettbewerbes wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der für den Investor verbindliche Festsetzungen enthält. Darüber hinaus wird parallel ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und Stadt ausgearbeitet, der weitere Umsetzungspunkte des Vorhabens regelt. Aus diesen Gründen wurde dieses Verfahren und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt.</p> <p>Die vorgesehenen Nutzungen weisen eine vielfältige Struktur von Einzelhandelsangeboten auf. Auch in den Obergeschossen ist ein breites Nutzungsspektrum möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wird allerdings mit Verweis auf die außergewöhnlich intensiven und öffentlich kommunizierten Verfahrensschritte (Investorauswahlverfahren, Wettbewerbsverfahren, Bebauungsplanverfahren, Bürgerbeteiligung), die jeweils mit allen Plänen veröffentlicht und breit diskutiert wurden, zurück-</p>
---	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

<p>rer planerischer Vorstellungen wortwörtlich als „demokratiefeindlich“. Eine sachliche Fortentwicklung des Bebauungsplans ist unter diesen Bedingungen nicht möglich.</p> <p>12. Die Verkehrsanbindung über die Moststraße geht zu Lasten eingetragener Denkmäler und stellt eine unnötige Belastung der Anwohner dar.</p> <p>13. Im Kontext der Probleme im Umgang mit dem halbverwaisten „City-Center“ widerspricht es den Interessen der Stadtentwicklung, - nur rund 70 m von diesem entfernt - erneut sensible Eingriffe in die gewachsene Substanz der Denkmalstadt vorzunehmen, statt am CityCenter-Areal Stadtreparatur zu betreiben. Es widerspricht mithin den Interessen der Einkaufsstadt in ihrer Gesamtheit, durch die übermäßige Ausweisung von Gewerbeflächen weitere Leerstände an anderer Stelle zu erzeugen.</p> <p>14. Die Planungen des Einkaufsschwerpunkts enthalten keinen Lebensmittel-Vollsortimenter. Die „Neue Mitte“ trägt mithin nicht zur erforderlichen Nahversorgung der Innenstadt bei, sondern dient der Verlagerung bzw. Verkleinerung bestehender Angebote aus dem Textilsektor, vgl. C&A.</p>	<p>gewiesen.</p> <p>Wie bereits erläutert, wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile im Bebauungsplan nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Eine endgültige Entscheidung zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden kann erst in den Anträgen auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis getroffen werden. Mögliche Belastungen der Anwohner müssen im Rahmen der Baugenehmigung überprüft werden. Der Bebauungsplan setzt schallimmissionsschutztechnische Anforderungen fest, deren Einhaltung im Rahmen der Baugenehmigung überprüft wird. Eine mögliche Belastung von Anwohnern wird damit auf ein geringes und zumutbares Maß begrenzt.</p> <p>Auf die Wiederbelebung des City-Centers und des Marktkaufsgebäudes hat die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur sehr begrenzten Einfluss. Davon abgesehen ergaben die vorliegenden Wirtschaftsgutachten und Untersuchungen auch bei Reaktivierung dieser Verkaufsflächen weitere Defizite in diesem Bereich. Es sollen folglich möglichst beide Einzelhandelsprojekte realisiert bzw. wiederbelebt werden.</p> <p>Nach § 1 BauGB gehört die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu den wesentlichen Aufgaben der Bauleitplanung. Der Innenstadt von Fürth kommt als Teil eines gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg - Fürth - Erlangen eine Versorgungsfunktion zu, die über die Grundversorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs weit hinaus geht. Es besteht eine Verpflichtung der Stadt, dieser Anforderung, die auch dem Wunsch eines Großteils der Bürger entspricht, nachzukommen und die nachweislich bestehenden Defizite abzubauen. Die planungsrechtliche Bandbreite der zulässigen Branchen deckt auch einen Lebensmittelmarkt mit ab, die Vermietung oder Verpachtung obliegt allerdings dem Vermieter bzw. den Investoren. Der Stadtrat hat bisher davon abgesehen, die Realisierung eines Lebensmittelmarktes zwingend durch vertragliche Vereinbarungen zu fordern.</p> <p>Die Einwände werden daher zurückgewiesen.</p>
---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 13 (01.07.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Festsaal-Fassade in der Moststraße soll und muss laut Bebauungsplan erhalten werden (außerhalb der eingezeichneten Baugrenze) und gleichzeitig wird an dieser Stelle eine Tiefgarageneinfahrt geplant. Es ist mir nicht ersichtlich, wie beides vor Ort realisiert werden kann bzw. habe ich starke Zweifel beides ohne einen Verlust zumindest eines Teiles der Fassade im Bereich des Straßenniveaus zu realisieren. Dieser Bereich der Fassade ist im Bebauungsplan außerhalb der Baugrenze und doch werden in der Praxis dort umfangreiche Umbaumaßnahmen aufgrund der Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt durchgeführt. Dies ist laut Bebauungsplan meines Erachtens aber nicht zulässig bzw. ist der Bebauungsplan an dieser Stelle falsch.</p> <p>2. Die denkmalgeschützten Gebäude südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße (Wölfel-Areal) werden im Bebauungsplan als „Baudenkmal“ gekennzeichnet. Auch ein beabsichtigter Abbruch ist in diesem Bereich des Bebauungsplanes nicht gekennzeichnet. Dies müsste dann auch unangetastet bleiben, sofern keine Abrissgenehmigung erteilt wurde. In der Praxis werden diese „Baudenkmäler“ allerdings zumindest teilweise entkernt bzw. werden die Fassaden zur Straßenseite hin meines Wissens aufgebrochen um größere Zugänge zu schaffen. Dies ist meiner Ansicht nach auch rechtswidrig bzw. ist an dieser Stelle der Bebauungsplan auch falsch.</p> <p>3. Schon ein Jahr vor dem konkreten Abrissantrag für den Festsaal des Parkhotels wurde dem Investor mitgeteilt, dass der Abriss genehmigt werde. Damit wurde eine ergebnisoffene Abwägung vor Erteilung einer Abrissgenehmigung, wie eigentlich vorgeschrieben, ad absurdum geführt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Die Fassade des Festsaaals befindet innerhalb der Baulinie, die das gesamte Fiedler Areal umfasst. Für die geplanten Veränderungen an der denkmalgeschützten Fassade muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Welche Maßnahmen konkret genehmigungsfähig sind, entscheidet in dem parallel laufenden Verfahren die Untere Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Der Hinweis wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Auch hier muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine denkmalpflegerischen Erlaubnis für die geplanten Umbaumaßnahmen beantragt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird dann entscheiden, welche Veränderungen an den Baudenkmalern zugelassen werden. Im Bebauungsplan sind die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude nachrichtlich übernommen, eine weitergehende Festsetzung ergibt sich dadurch allerdings nicht.</p> <p>Der Hinweis wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Bei einer möglichen Inaussichtstellung einer Abrissgenehmigung handelt es sich nicht um einen rechtsmittelfähigen Bescheid. Ein diesbezüglicher Bescheid erfordert einen förmlichen Antrag, der zu dem Zeitpunkt noch nicht gestellt war; das Verfahren läuft außerhalb des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan selbst setzt keinen Abbruch des Festsaaales fest.</p> <p>Der Hinweis wird daher zurückgewiesen.</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)

4. Die Abrissgenehmigung für den Festsaal des Parkhotels wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, be ruft sich die Abrissgenehmigung im Umkehrschluss auf den Bebauungsplan was noch einmal die Widersprüchlichkeit belegt.

Es handelt sich hier um zwei unabhängige Verfahren:
Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben.

In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch **nicht** vorgenommen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 14 (01.07.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Gestaltung des im Architektenwettbewerb ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel ist misslungen. Das Parkhotel oder zumindest dessen Fassade sollte deswegen erhalten werden. Der geplante Beton-Glas-Klotz ist in keiner Weise ein adäquater Ersatzbau für das bestehende Gebäude aus massivem Sandstein.</p> <p>2. Die Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurden überwiegend nicht abgewogen, sondern ohne ausreichende Begründung zurückgewiesen.</p> <p>3. Mit dem Abbruch des Fiedler- und Parkhotel Areals wird ein gewachsener Teil der Fürther Geschichte unwiderbringlich zerstört. Bestehende Gebäudeteile sollten weitgehend erhalten werden und in ein neues Baukonzept integriert werden. Dies wird meines Erachtens nach nur aus Gründen der Gewinnmaximierung für den Investor abgelehnt. Der Investor macht sein Geschäft in Fürth und ist danach weg. Er wird sich in Zukunft nicht über ein weiteres hässliches (ggf. leerstehendes Gebäude) in seiner Innenstadt ärgern müssen, im Gegensatz zu den Fürther Bürgern, die hier leben.</p> <p>4. Die Abrissgenehmigung wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan.</p>	<p>Durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatspfleger vertreten waren, wurde der gezeigte Entwurf zur Realisierung ausgewählt. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens hinsichtlich Gestaltung und Material in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde besonderer Wert gelegt. Für den geplanten Neubau sind daher in Anlehnung an die Umgebung Sandsteinfassaden vorgesehen. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangen sind (hier im Einzelnen nicht benannt), wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung behandelt und abgewogen, dabei werden die Einwände teilweise auch zurückgewiesen. Der Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Es wird kein Abbruch oder Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt. Eine endgültige Entscheidung zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden wird in den Anträgen auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis getroffen. Die Fassade des Festsaals soll nach derzeitigem Planungsstand und entsprechend dem Wettbewerbsergebnis erhalten werden. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Es handelt sich hier um zwei unabhängige Verfahren: Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben. In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ange-</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

	<p>5. Der ehemalige Festsaal des Parkhotels steht (nochmals bestätigt) unter Denkmalschutz. Ich fordere die Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes. Schlimm genug, dass offenbar in der Vergangenheit versucht wurde, durch Zerstörung einiger Elemente im Saal die Denkmaleigenschaften zu reduzieren. Leider wurde diese Straftat - aus vollkommen unerklärlichen Gründen - durch die Stadt (in deren Besitz das Gebäude damals überging) wenn überhaupt dann nur halbherzig verfolgt. On y soit qui mal y pense!</p>	<p>führt. Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch nicht vorgenommen. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Festsaaes durch die Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Verfolgung etwaiger Straftaten im Zusammenhang mit dem Festsaal sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (s.oben). Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p>
--	---	---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p><u>Einwender 15 (02.07.2013):</u></p> <p>gegen den Bebauungsplan 370a erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <p>1. Die Gestaltung des im Architektenwettbewerb ausgewählten Ersatzbaus für das Parkhotel ist misslungen. Das Parkhotel oder zumindest dessen Fassade sollte deswegen erhalten werden!</p> <p>2. Die Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wurden überwiegend nicht abgewogen, sondern ohne ausreichende Begründung zurückgewiesen.</p> <p>3. Der Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden Parkhotel-Festsaals wird nicht von einer Abwägung im projektbezogenen Bebauungsplan begleitet, sondern die Abwägung alleine dem Baugenehmigungsverfahren zugewiesen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an einen Bebauungsplan, wie sie zum Beispiel der Bayerische Verfassungsgerichtshof im Urteil v. 22. Juli 2008 (Vf. 11 -VII-07 - EzD 1.2 Nr. 6 - Kaltenbrunn) definiert hat.</p>	<p>Durch ein Fachgremium, in dem unter anderem auch Vertreter der Denkmalschutzbehörden sowie der Stadtheimatspfleger vertreten waren, wurde der gezeigte Entwurf zur Realisierung ausgewählt. Auf ein Einfügen des Neubauvorhabens in die umgebende Bebauung mit den hochwertigen denkmalgeschützten Gebäuden wurde bei der Beurteilung besonderer Wert gelegt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind (hier im Einzelnen nicht benannt), wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung behandelt und abgewogen, dabei werden Einwände teilweise auch zurückgewiesen. Der Einwand ist unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen neuen Einkaufsschwerpunkt im Zentrum von Fürth schaffen. Der Abbruch des denkmalgeschützten Festsaaes wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile nachrichtlich als Denkmäler übernommen. Aufgrund der vorgelaufenen Wettbewerbsverfahren ist gleichwohl 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</p>

**BEBAUUNGSPLAN NR. 370a „Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße“
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgereinwände)**

	<p>4. Die Abrissgenehmigung für den Festsaal wurde rechtsmissbräuchlich vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt, um die Klagemöglichkeiten zu reduzieren. Obwohl im Bebauungsplan keine Abwägung erfolgt und der Abriss dort nur nachrichtlich vermerkt ist, beruft sich die Abrissgenehmigung in einem Zirkelschluss auf den Bebauungsplan. Insofern entsprechen sowohl der Bebauungsplan wie auch die Abrissgenehmigung der üblichen Fürther Praxis des Durchwurstelns.</p>	<p>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 und der Fassade Moststraße, ist aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Zielsetzung, die der Bebauungsplan umsetzen soll.</p> <p>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 erforderlichen Eingriffe bzw. Veränderungen zugelassen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung zu Punkt 3 beschrieben, handelt es sich hier um zwei unabhängige Verfahren: Zum einen das Bebauungsplanverfahren, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, zum anderen die Baugenehmigungsverfahren zur Klärung der Zulässigkeit der konkreten Vorhaben.</p> <p>In der Begründung zur Abrissgenehmigung, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erteilt worden ist, werden teilweise die gleichen Argumente, städtebaulichen Gründe und öffentlichen Belange, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.</p> <p>Eine Begründung des Abbruchs aus dem Bebauungsplan wird jedoch nicht vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--