

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
	angen.	abgel.					
1	Stadtrat (Einleitung)	23.06.04		x			
2	Bauausschuss (Auslegung)	11.05.05		x			

Betreff

- 1. Beschluss über den Durchführungsvertrag zum V+E Nr. XV**
2. Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E Nr. XV mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den Elektrofachmarkt Saturn

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Durchführungsvertrag; vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E Nr. XV „Elektrofachmarkt Saturn“ i. d. F. vom 20.02.2005 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die dazugehörige Begründung; Abwägungen der Einwendungen aus TÖB und öffentlicher Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen und dem Abwägungsvorschlag des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat dem Durchführungsvertrag zum Elektrofachmarkt zuzustimmen und den Oberbürgermeister zu ermächtigen mit der Fa. Saturn den o.g. Vertrag in Namen der Stadt Fürth abzuschließen.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XV mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den Elektrofachmarkt Saturn einschließlich Begründung als Satzung zu beschließen.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 07.06.2004 beantragte die Firma MEDIA-SATURN GmbH als Vorhabenträger die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gem. §12 BauGB.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.06.2004 beschlossen, für den Bereich Ecke Würzburger Straße / Kapellenstraße am Kulturforum Schlachthof, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten bzw. durchzuführen.

Mit der Veröffentlichung wurde der o. g. Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 19.01.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Elektrofachmarkts „Saturn“ mit ca. 4600m² Verkaufsfläche zu schaffen. In dem Gebäude sollen in den Untergeschossen zwei Parkebenen mit ca. 200 Stellplätzen entstehen, die auch öffentlich genutzt werden können. Das im Eigentum der Stadt Fürth verbleibende großzügige Vorfeld zwischen dem künftigen Elektrofachmarkt und der Würzburger Straße soll durch Baumpflanzungen sowie umfangreiche bauliche Maßnahmen gestalterisch aufgewertet werden. Die Verkehrskonzeption hinsichtlich der Tiefgaragenein- und Ausfahrten sowie der Anlieferung machen entsprechende Umbaumaßnahmen im Bereich der Kapellenstraße einschließlich neuer Lichtzeichenanlage notwendig.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überdeckt teilweise den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 415 a, der an dieser Stelle ein mehrgeschossiges Park- und Garagenhaus festsetzt.

In dem Zeitraum vom 24.01.2005 bis zum 17.02.2005 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit Anschreiben vom 31.03.2005 wurde den beteiligten Behörden und innerstädtischen Dienststellen bis zum 29.04.2005 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Die Einwände zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der innerstädtischen Dienststellen wurden zum Teil bereits in der Planung zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Aufgrund der engen Zeitschiene konnten jedoch nicht alle Einwände im Auslegungsbeschluss behandelt werden. Eine Behandlung und Abwägung von später eingegangenen Anregungen ist daher nunmehr im Rahmen des Satzungsbeschlusses erforderlich!

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.06. bis zum 01.07.05 statt.

Die o. g. Anregungen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung sind nachfolgend mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag (kursiv) in zusammengefasster Form dargestellt.

Die Einzelabwägungen sind als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt.

Im Zuge der z.T. parallel laufenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgetragen, die zur Einholung von Gutachten bzw. Untersuchungen zu den Themen Verkehrsnetz, Schallimmissionen und Lufthygiene führten. Die Gutachten wurden als ergänzende Materialien der Begründung beigelegt und liegen zur Sitzung auf. Materielle Änderungen ergaben sich daraus nicht.

Dem nunmehr vorliegenden Durchführungsvertrag (Anlage Stand: 21.11.2005) wird zugestimmt. Dem neuerlichen Änderungswunsch durch die Fa. Saturn (Einfügung des Wortes „vorsätzlich“ in §5 Abs 2 des Vertrages) wird nach Empfehlung des RA jedoch nicht nachgekommen, da sich das Kostenrisiko der Stadt sonst unter bestimmten Umständen erhöhen könnte.

Anregungen zur öffentlichen Auslegung

Einwender Nr.1

Der Einwender Nr.1 nimmt in seinem Schreiben vom 27.06.2005 (Einwendungen zur öffentlichen Auslegung) nochmals Bezug auf das Schreiben vom 15.02.2005 (Einwendungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung); doppelt vorgebrachte Einwendungen werden in der Zusammenfassung nur einmal dargestellt.

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung „erforderlich“ ist.

Gemäß BauGB „sind“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander „gerecht“ abzuwägen.

Aus hiesiger Sicht sind die vom Gesetzgeber formulierten einschlägigen Grundsätze berücksichtigt und eingehalten.

Im Verfahren wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung zeitlich überlappend durchgeführt. Insofern konnten einzelne Stellungnahmen von Fachdienststellen, erst zu einem sehr späten Zeitpunkt Rechnung getragen werden. Die daraus resultierende Einschaltung externer Gutachter dient nunmehr auch dazu für den Abwägungsvorgang ergänzende Materialien für die Bewertung von Auswirkungen des Vorhabens zu erhalten.

Unser Mandant schloss über einen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 715 FÜ einen Mietvertrag mit der Stadt Fürth ab, der bis zum 31.12.2018 befristet und bis dahin unkündbar ist.

Würde der Bebauungsplan realisiert werden, würde das Nutzungsrecht (Stellplätze) unseres Mandanten vereitelt werden.

Dem Einwander entsteht durch die eingeleitete Vorbereitung einer baulichen Nutzung kein Nachteil, da erst nach Rückgabe der betreffenden Mietfläche an die Stadt hier bauliche Maßnahmen stattfinden können.

Dass Planalternativen hinreichend geprüft worden wären die die Interessen unserer Mandantschaft berücksichtigen würden, ist nicht ersichtlich.

Im Vorfeld der Planungen sind verschiedene Standortalternativen vorgeschlagen und auf ihre Eignung geprüft worden.

Der Vorhabenträger hat eine Realisierung an den alternativen Standorten aus Belange, wie Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln aus verschiedenen Richtungen und die daraus zu erwartende Kundenfrequenz, die von keinem anderen Standort erreicht wird, abgelehnt. Die innenstadtnahe Lage und die gute Erreichbarkeit mit der U-Bahn dürfte über die genannten Aspekte hinaus einen positiven Beitrag zur Umweltbilanz leisten.

Auch das nunmehr im Vergleich zu früheren Planungsvorstellungen reduzierte Gebäude wirkt nach wie vor kastenförmig. Die Fassade besteht aus billig wirkendem Beton. Die eintönigen Flächen sind nicht aufgelockert. An dieser Stelle erscheint der Saturn Markt mit diesem Flächenverbrauch, in dieser Höhe und mit dieser Gestaltung unerträglich. Dies gilt um so mehr, wenn man die vorhandenen historischen Gebäude in der näheren Umgebung berücksichtigt. Insbesondere würde das Kulturzentrum durch eine hohe Wand plump abgeriegelt werden.

Das Volumen des Vorhabens wurde in mehreren Planungsschritten reduziert und die Erschließung an die Kapellenstraße verlegt. Hierdurch konnte ein Abrücken von weiteren ca. 6,00 Metern vom Kulturforum erreicht werden. Die zur Würzburger Straße hin aufgeglaste Fassadenflächen haben zur deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Wirkung geführt. Hinsichtlich der Traufhöhe wird durch Anfügen eines Vordaches der Bezug zur bestehenden Traufhöhe des benachbarten Altbestandes an der Würzburgerstr hergestellt. Die Traufsituation der ehemaligen Evenordbank wird durch das Vorhaben aufgenommen. An der Eingangssituation zum ehem. Schlachthof ergibt sich bezüglich der Höhensituation keine Verschlechterung.

Im Falle der Realisierung des Vorhabens würde das Verkehrsaufkommen einen unzumutbaren Umfang erreichen; entsprechendes gilt für die lufthygienische Situation.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die gesamte Grundstücksfläche vollständig versiegelt werden würde, wodurch die natürliche Versickerung bzw. die Aufrechterhaltung des natürlichen Bodenhaushaltes nicht mehr gewährleistet wäre. Der Abflußbeiwert im vorhandenen Mischwasserkanal würde sich durch das Niederschlagswasser erhöhen.

Auf Grundlage von Vergleichsdaten wurden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen ermittelt und eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubildungen in den Spitzenzeiten auftreten können, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage sind, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Hierin wird bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt werden können.

Eine in Auftrag gegebene Untersuchung der lufthygienischen Situation kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten ist. Die Planung für die Entwässerungsanlagen sieht vor, das anfallende Regenwasser nicht in die Kanalisation, sondern in den nahen Vorfluter (Rednitz) einzuleiten. Eine zu starke Belastung der bestehenden Kanaltrassen kann damit vermieden werden.

Es wird nicht verkannt, dass großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstigen großflächigen Handelsbetriebe wie im Bebauungsplan festgesetzt im Kerngebiet zulässig sind. Gleichwohl setzt § 15 Abs. 1 BauNVO Grenzen, wonach bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies wäre, wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, der Fall.

Vor dem Hintergrund der weiter oben genannten Gutachten sind die in § 15 Abs. 1 BauNVO formulierten Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen erfüllt, so dass im konkreten Fall keineswegs von einer Unzulässigkeit ausgegangen werden kann.

Gemäß BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, nicht nur zu ermitteln, sondern auch zu bewerten. Eine hinreichende Bewertung findet sich jedoch nicht.

Aufgrund der sehr knapp bemessenen Zeitschiene war es erforderlich, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung zeitlich überlappend durchzuführen. Insofern konnte einzelne Stellungnahmen von Fachdienststellen, in denen auch Anforderungen und Hinweise hinsichtlich der Ermittlung von Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens enthalten waren, erst zu einem sehr späten Zeitpunkt Rechnung getragen werden. Die daraus resultierende Einschaltung externer Gutachter dient nunmehr auch dazu für den Abwägungsvorgang ergänzende Materialien für die Bewertung von Auswirkungen des Vorhabens zu erhalten.

Gemäß BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Begründung wird ausgeführt, dass im Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Baufläche eingetragen sei, so daß aufgrund der in Aussicht genommenen Festsetzungen eines Kerngebiets ein Änderungsverfahren nicht erforderlich sei. Wenn nunmehr ein Kerngebiet festgesetzt werden soll, das derart intensiv mit Verkaufsflächen genutzt werden soll, wie es üblicherweise nur in einem Sondergebiet geplant wird, spricht dies dafür, dass der Bebauungsplanentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB "entwickelt" wurde.

Nahezu die gesamte Fürther Innenstadt ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie nimmt das komplette Spektrum der zentralen innerstädtischen Nutzungen der Stadt auf. Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch zentrale bedeutsame Nutzungen wie z. B. Stadthalle, Kulturforum, Polizeidirektion, sodass die vorgesehene Festsetzung eines MK (Kerngebiet) durchaus als schlüssig und aus dem FNP entwickelt angesehen wird.

Ist die Stadt Fürth aufgrund ihrer Haushaltslage „gezwungen“, die Fläche zu veräußern, was die Errichtung des Saturn Fachmarktes wiederum voraussetzt, so stehen fiskalische Interessen der Stadt Fürth bzw. des Saturn-Marktes im Vordergrund. Somit liegt eine Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe nicht vor und es fehlt an der Planungsbefugnis.

Die Stadt Fürth veräußert bereits seit einigen Jahren nicht mehr für städtische Zwecke benötigte Grundstücke vor dem Hintergrund der sich dramatisch entwickelnden Lage des Haushalts. Es ist nicht zulässig aus dieser Entwicklung die Hauptmotive zur Durchführung dieses Verfahrens abzuleiten. Die relevanten Motive lassen sich aus den Beschlüssen zur Einleitung des Verfahrens ableiten. Natürlich gehören neben städtebaulichen, stadtentwicklungsplanerischen, wirtschaftlichen auch fiskalische und arbeitsmarktpolitische Erwägungen dazu.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine seit vielen Jahren kaum genutzte aber wertvolle innerstädtische Brachfläche, deren bauliche Nutzung ohne Zweifel im allgemeinen umfassenden Interesse der Stadt liegt.

Die Bürgerinitiative hat Einwände vorgetragen, die in der Tischvorlage der Verwaltung vom

10.05.2005 überhaupt nicht erwähnt wurden.

Die Einwände der Bürgerinitiative werden gesondert behandelt . Die zeitlich späte Behandlung zum Satzungsbeschluss resultiert aus der Vielzahl der Verhandlungen und Beratungen mit Vertretern der Bürgerinitiative in unterschiedlichster Besetzung.

Durch die Rampe der Tiefgarage entstünde eine 2,30 m hohe Mauer an einer städtebaulich sehr empfindlichen Stelle der geschützten Bäume. Unnötigerweise wird diese für die Tiefgarage notwendige Mauerhöhe noch bis zum Gebäudeende fortgesetzt, um im Untergeschoss den Verkauf von Autoradios unterzubringen.

Innerhalb der Tiefgarage ist die Rampe zum 2. UG äußerst problematisch, weil sie zu Orientierungsschwierigkeiten bei den Autofahrenden Kunden führen muss. Jeder Kunde wird zuerst im 1. OG eine Suchrunde drehen, um dann den Weg zum 2. UG zu suchen. Dabei begegnet er Fahrzeugen von Neuankömmlingen.

Die angesprochene Mauer wird, zum Fuß- und Radweg hin, wie die dort entstehende Dachfläche begrünt. Die Abmessung und Dimensionierung der angesprochenen Mauer ist erforderlich, da hier der Platzbedarf für die erforderliche Abfahrtsrampe ins 2.UG, sowie die notwendigen Fluchttreppenhäuser untergebracht werden müssen.

Auf eine kundenfreundliche Orientierung wurde bei der Planung der Tiefgarage größter Wert gelegt. Deshalb wurden die beiden Tiefgaragenebenen jeweils auf einer ebenen Fläche angeordnet, so dass sich der einfahrende Kunde schnell orientieren kann wo Stellplätze zur Verfügung stehen und nach Durchfahren von ca. 50 % der Tiefgarage ggf. sofort ins Untergeschoss weiter fahren kann. Im Untergeschoss ist ebenfalls eine Orientierung durch die großzügige und übersichtliche Anordnung möglich, sodass das Verlassen schnell und ohne den einfahrenden Verkehr zu kreuzen über die Rampe erfolgen kann.

Die Außenkanten des Flachdaches können im Konstruktionsbereich ohne Problem so gebrochen werden, dass durch eine leichte Dachkonstruktion einer Traufe die Traufhöhe um mindestens 1,50 m reduziert werden kann.

Das Brechen der Aussenkante des Flachdaches wie im Vorschlag vorgetragen, wurde geprüft, allerdings aus gestalterischer Sicht hinsichtlich der Gesamtkonzeption als absolut unbefriedigend angesehen und verworfen.

Der Baukörper könnte innerhalb des Grundstücks so gedreht werden, dass das Gebäude der neu gebauten Kapellenstraße folgt. Hierdurch würden andere städtebauliche Räume geschaffen, die die Abriegelung des Kulturforums beenden und einen Blickkontakt vom und zum Foyer des Kulturforums und von und zum öffentlichen Raum an der Würzburger Straße ermöglichen. Die Sonneneinstrahlung würde sich verbessern.

Die Drehung hätte auch Vorteile für den Investor:

- Der Eingangsbereich zum Fachmarkt wird aus Richtung ‚Billiganlage‘ viel früher erkannt.
- Die Untergeschosse wenden sich von den Versorgungsleitungen ab; Spundwände können entfallen.
- Die Untergeschosse wenden sich von den geschützten Bäumen ab und lassen deren Wurzeln vielmehr Freiraum.

Es stellt sich die Frage, ob der Stadtrat den vollständigen Inhalt der Pläne der Tischvorlage tatsächlich vollumfänglich zur Kenntnis nehmen konnte bzw. hat:

Der Technikaufbau des Gebäudes ist in den dem Stadtrat vorgelegten Planzeichnungen ist lediglich mit einer dünn gestrichelten Linie höchst unscheinbar dargestellt. Aus diesem Grunde wird der Einwand erhoben, dass der Beschluss nicht korrekt zustande gekommen ist, weil nicht alle notwendigen Informationen in der erforderlichen Art zu Weise vorgelegt worden waren. *Bei der Drehung des Baukörpers würde der Baukörper wesentlich näher an die zu erhaltenden Eichen heranrücken und hier den Schutzes des Kronen- und Wurzelbereiches dieser Bäume wesentlich verschlechtern. Ferner würde durch die Drehung des Baukörpers die Rampenlösung der Tiefgarage nicht mehr funktionieren, die aber wiederum die einzige ökonomische Lösung der Erschließung der Tiefgarage darstellt.*

Für den Eingangsbereich ergibt sich hierdurch keine Verbesserung.

Der komplette Baukörper wurde wie oben auch schon beschrieben um ca. 6 m Richtung Westen verschoben, um so einen besseren Blickkontakt von der Würzburger Straße in den Innenhof und das Foyer des Kulturforums zu ermöglichen. Ebenfalls entsteht durch diese Verschiebung eine wesentlich großzügigere Platzsituation im Eingangsbereich des

Kulturforums, die durch eine Drehung des Baukörpers nicht entstehen würde. Auf die Sonneneinstrahlung im Bereich des Foyers Kulturforum hat dies keinerlei Auswirkungen, da sich der Baukörper in ausreichender Entfernung zum Kulturforum befindet. - Auch durch eine Drehung des Baukörpers kann bei den Baumaßnahmen auf den Einsatz von Spundwänden nicht verzichtet werden, da diese zur Sicherung der Baugrube erforderlich sind. Weiterhin waren die aus einer Drehung resultierenden Abstandsflächen zum nördlichen Nachbarn nicht zu lösen. Die Drehung erwies sich auch nach Auffassung des Baukunstbeirats der Stadt Fürth als absolut unmotiviert und störend. Die Dachaufbauten wurden in den Plänen gestrichelt dargestellt, da diese Gebäudeteile zurückversetzt gegenüber den Hauptfassaden sind und somit nicht in ihrer vollen Dimension wahrnehmbar sind. Der Entwurf der Bürgerinitiative wurde eingehend geprüft und mit Vertretern der Bürgerinitiative (05.11.04, 30.03.05 u. 26.04.05) intensiv diskutiert und die Bedürfnisse und Randbedingungen erläutert. Ebenfalls wurde zum besseren Verständnis der Abläufe eine Bau- und Ausbaubeschreibung seitens des Vorhabensträgers übergeben. Die Entwürfe der Bürgerinitiative liegen dieser Abwägung zu Information des Bauausschusses und des Stadtrates bei.

Die vorgetragenen Anregungen und Einwände wurden soweit sie in die Planungen integrierbar und umsetzbar waren in die Konzeption aufgenommen und haben zu verschiedenen Verbesserungen geführt. Einige der zentralen Einwände und Forderungen werden allerdings zurückgewiesen.

Einwender Nr.2

Das Baugrundstück ist das Eingangstor von Westen nach Fürth. Hier ein Gebäude mit den Maßen von ca. 45 x 60 m, einer Höhe von bis zu 16,35 m an der höchsten Stelle, unnötig groß und fantasielos kastenförmig, würde das Stadtbild von Fürth nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 415 a sieht für das Grundstück ein Park- und Garagenhaus vor, sowie eine vorgelagerte Kopfbebauung vor (Traufhöhe 12,5 m; Satteldach bis 25° Dachneigung, Firsthöhe 15,5 m). Die geplante Bebauung sieht eine Traufhöhe von 9,70 m (und einen deutlich zurückgesetzten Technikaufbau von ca. 4,00m Höhe) vor, ohne die vorgelagerte „Kopfbebauung“, was zu einer wesentlichen Verbesserung bzgl. der Sichtbarkeit des Kulturforums führt.

Bei der Fassadengestaltung wurde die Farbgestaltung und Form der vorhandenen Bebauung des Kulturforums aufgenommen und mit neuen zeitgemäßen Materialien umgesetzt. Der neu geplante Baukörper nimmt im Grundsatz die vorhandenen Gebäudeformen der Rinderschlachthalle des neu angebauten Stuhllagers, sowie der vorhandenen Kopfbebauung und das abzubrechende Evenord-Gebäude in Form des Baukörpers und in der Ausrichtung auf.

Ich rüge den Abwägungsmangel, der darin liegt, dass sich der Stadtrat bei seinem Beschluss vom 11.05.2005 und die Verwaltung mit ihrer Tischvorlage dazu mit dem Entwurf der Bürgerinitiative pro Kulturforum nicht einmal auseinandergesetzt hat.

Der Entwurf der Bürgerinitiative Pro Kulturforum wurde von Baureferat und Vorhabentäger eingehend geprüft und mit den Architekten und weiteren Vertretern der Bürgerinitiative am 05.11.04, 30.03.05 und 26.04.05 intensiv diskutiert und die Rahmenbedingungen erläutert. Eine Vorlage der Unterlagen erfolgt im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss.

Ich rüge, dass der Stadtrat zu seinem Beschluss mit einer täuschenden Planzeichnung veranlasst worden ist. Der Technikaufbau mit einer Höhe von 4 m ist in der Tischvorlage lediglich höchst übersehbar gestrichelt dargestellt.

Die Dachaufbauten wurden auf den Plänen gestrichelt dargestellt, da sich diese Gebäudeteile zurückversetzt gegenüber den Hauptfassaden befinden und somit für den Betrachter nicht, wie dies in einer orthogonalen Darstellung der Fall wäre, in dieser Dimension wahrnehmbar sind.

Ich rüge die Verschleuderung gemeindlichen Vermögens, da die Stadt dem Investor das Grundstück offensichtlich zu einem Preis überlassen wird, der so billig ist, dass die Stadt es nicht einmal wagt, diesen Preis der Öffentlichkeit mitzuteilen, und dass sie ihm darüber hinaus

noch mit öffentlichen Geldern die Verkehrserschließung bezahlt, die Gestaltung und Unterhaltung seines Vorplatzes und sogar ihm die Grunderwerbssteuer erstatten will. *Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben und die Veräußerung eines städtischen Grundstückes sind zwei unabhängige Vorgänge. Hier geht es um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht um den Grundstücksverkauf. Der Einwand wird im Rahmen der Beratungen und der Beschlussfassung zum Grundstücksverkauf geprüft.*

Ich rüge das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen. Ich rüge, dass dabei weder der weitere Mehrverkehr, der durch das geplante Erlebnisbad entstehen wird, berücksichtigt ist, noch der zu erwartende Parkplatzsuchverkehr.

Dieser Mehrverkehr wird vor allem auch die Anfahrt der Kranken- und Rettungsfahrzeuge verzögern, der Fahrzeuge von Polizei und Feuerwehr. Dieser Mehrverkehr wird auch eine Erhöhung der Lärmbelastung und eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation verursachen.

Auf Grundlage von Vergleichsdaten wurden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen ermittelt und eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubbildungen in den Spitzenzeiten auftreten können, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage sind, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Hierin wird bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt werden können.

Eine in Auftrag gegebene Untersuchung der lufthygienischen Situation kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten ist.

Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

Einwender Nr. 3 und Nr. 4 bringen im wesentlichen die gleichen Einwendungen vor

Das Baugrundstück ist das Eingangstor von Westen nach Fürth. Hier ein Gebäude mit den Maßen von ca. 45 x 60 m, einer Höhe von bis zu 16,35 m (incl. technischer Aufbau) an der höchsten Stelle, unnötig groß und unangemessen architektonisch geplant, würde das Stadtbild von Fürth nachhaltig und dauerhaft beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 415 a sieht für das Grundstück ein Park- und Garagenhaus vor, sowie eine vorgelagerte Kopfbebauung vor (Traufhöhe 12,5 m; Satteldach bis 25° Dachneigung, Firsthöhe 15,5 m). Die geplante Bebauung sieht eine Traufhöhe von 9,70 m (und einen deutlich zurückgesetzten Technikaufbau von ca. 4,00m Höhe) vor, ohne die vorgelagerte „Kopfbebauung“, was zu einer wesentlichen Verbesserung bzgl. der Sichtbarkeit des Kulturforums führt.

Bei der Fassadengestaltung wurde die Farbgestaltung und Form der vorhandenen Bebauung des Kulturforums aufgenommen und mit neuen zeitgemäßen Materialien umgesetzt. Der neu geplante Baukörper nimmt im Grundsatz die vorhandenen Gebäudeformen der Rinderschlachthalle des neu angebauten Stuhllagers, sowie der vorhandenen Kopfbebauung und das abzubrechende Evenord-Gebäude in Form des Baukörpers und in der Ausrichtung auf.

Es verstößt gegen öffentliche Belange, da offensichtlich gemeindliches Vermögen (Grundstück) dem Investor zu einem Preis überlassen wird, der so billig ist, dass die Stadt es nicht einmal wagt, diesen Preis der Öffentlichkeit mitzuteilen, und dass sie ihm darüber hinaus noch mit öffentlichen Geldern die Verkehrserschließung bezahlt, die Gestaltung und Unterhaltung seines Vorplatzes und sogar ihm die Grunderwerbssteuer erstatten will.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben und die Veräußerung eines städtischen Grundstückes sind zwei unabhängige Vorgänge. Hier geht es um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Der Einwand hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen wird im Rahmen der Beratung über den Grundstücksverkauf geprüft.

Es verstößt gegen öffentliche Belange, wenn das zu erwartende Verkehrsaufkommen - inkl.

Parkplatzsuchverkehr - die Verkehrssituation erheblich verschlechtert.

Auf Grundlage von Vergleichsdaten wurden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen ermittelt und eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubildungen in den Spitzenzeiten auftreten können, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage sind, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Hierin wird bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt werden können.

Eine in Auftrag gegebene Untersuchung der lufthygienischen Situation kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten ist.

Wir rügen auch die ungenügende Berücksichtigung eigener Belange: die zu erwartende Verkehrsbelastung, aber in gleicher Weise auch die nur als Bausünde zu bezeichnende lustlose Architektur (Plattenbau) wird einen Wertverlust der umliegenden Grundstücke wie Wohnungen bringen, insbesondere auch des Kulturforum Schlachthof.“

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Neubau eines Elektrofachmarktes die umliegenden Grundstücke und Einrichtungen einen Wertverlust erfahren. Die gegenteilige Auswirkung ist wesentlich wahrscheinlicher.

Die Einwände werden zurückgewiesen.

Einwender Nr. 5

Der Einwender fordert nachfolgende Festsetzungen in den V+E aufzunehmen

-Die Nutzung als Elektrofachmarkt ist nur zulässig, wenn in dem oberirdischen Gebäude ausschließlich Verkaufsflächen und die dazu notwendigen Verkehrsflächen, sowie die nach Arbeitsstätten Richtlinien notwendigen natürlich belichteten Personal-, Büro- und Werkstattflächen untergebracht werden.

-Die Fassaden der Verkaufsflächen dürfen nicht bunkerartig geschlossen, wenn sie über dem Gelände liegen. Sie sind mit mindestens 60% durch Fenster zu öffnen.

-Die Verkaufsflächen dürfen 4.400 m² nicht überschreiten. Darin ist eine zweigeschossige Fläche für eine gefordertes Bäckerei-Cafes an der Würzburger Straße enthalten.

-Alle anderen Nutzungen wie Lager, Tiefgarage und LKW-Anlieferung sind vollständig unter dem Geländeniveau unterzubringen. Dies gilt auch für technische Anlagen. Werden diese auf dem Dach untergebracht, müssen sie in Gebäudemitte liegen und dürfen die Firsthöhe nicht mehr als 2,60 m überschreiten.

-Eine für den Neubau notwendige Trafostation muss in das Gebäude integriert werden.

-Als Geländehöhe = Erdgeschoss-Niveau wird die Höhe 286,70 m NN festgesetzt. Dies entspricht der Bodenhöhe der geschützten Bäume an der Kapellenstraße.

-Als max. Traufhöhe wird die Höhe 295,20 m über NN = + 8,50 m über Gelände festgesetzt. Diese entspricht der Traufhöhe des Gebäudes Würzburger Str. 2.

-Als Firsthöhe wird die Höhe von 297,50 m über NN = 11,00 m über NN verbindlich festgelegt.

- Der Unterschreitung des eigentlich notwendigen Abstands, der sich aus der Höhe des Neubaus von 8,50 m + der Höhe des Schlachthaus von 12,70 m = 21,00 m errechnet, auf nur 8,00 m im Bereich des historischen Schlachthaus wird nur zugestimmt, wenn der Abstand des Neubaus vom Gebäude Würzburger Str. 2 mindestens 21 m beträgt.

Mit vorstehenden Festlegungen soll dafür gesorgt werden, dass nicht eine weitere dauerhafte Bausünde mit der Qualität des Hochhauses am Bahnhofsplatz oder des Stadtspar-kassenhochhauses entsteht. Die Bürgerinitiative ist unter Zurückstellung ihrer Vorbehalte gegen die Verkehrsmehrung - mit diesem Vorschlag noch immer um einen Kompromiss bemüht. Wenn auch Saturn, deren Anforderungen an das Gebäude durch diesen Kompromissvorschlag in keiner Weise geschmälert werden, ein wenig Entgegenkommen zeigt und sich nicht nur auf den Standpunkt stellt, dass die Planung einfach zu weit vorgeschritten sei, als das man noch etwas ändern wolle, dann kann Saturn diesen Vorschlag nicht ablehnen.

Sollte der Stadtrat von Fürth dennoch dem derzeit von Saturn geplanten Hochbunker

zustimmen wollen, sollte er zusammen mit der Genehmigung wenigstens durch eine Bankbürgschaft von Saturn den Abbruch sichern, wenn Saturn den Standort irgendwann aufgibt. Denn sonst droht eine leerstehende, unvermietbare Ruine.

Trotz der ganz grundsätzlichen Bedenken, die in der Stellungnahme der Bürgerinitiative vom Juli 2004 dargelegt wurden und heute noch gültig sind, hat die Initiative als Kompromiss zur Planung des Investors eine Alternativ-Planung vom 16.02.2005 ausgearbeitet, die gravierende Veränderungen beinhaltet, ohne den Interessen der Firma Saturn zu schaden, jedoch wesentliche städtebauliche, gestalterische und funktionale Vorteile hat. Am 30. März fand im Baureferat der Stadt ein dreistündiges Gespräch mit Vertretern der Firma Saturn und Vertretern der Bürgerinitiative statt, bei dem alle drei Seiten ihre Erkenntnisse vortrugen mit dem Ergebnis, bis zur letzten Aprilwoche über das Gehörte nachzudenken und zu prüfen, inwieweit man auf die vorgebrachten Argumente eingehen kann. Von Saturn-Architekt Mendel erhielt Architekt Wallraff neue und teilweise überarbeitete Pläne vom 05.04.2005:

Eine Einarbeitung der von der Bürgerinitiative vorgebrachten städtebaulichen und gestalterischen Bedenken und Anregungen ist in diesen Plänen nicht erfolgt

Die Bürgerinitiative hat die eigene Alternativplanung überarbeitet, um sicher zu gehen, dass die Forderungen der Initiative funktionieren und für den Investor zumutbar sind.

In den folgenden Erläuterungen werden die zu der 1. Aternaive formulierten grundsätzlichen Stellungnahmen nicht wiederholt.

Änderungen beim Alternativ-Entwurf:

- Reduzieren des Haupt-Baukörpers in seiner Länge von 68,00 m auf 55,50 m. Nur für die Verkaufsflächen im EG und OG und ihre Verkehrsflächen sind die hohen Geschosshöhen erforderlich und damit akzeptabel.

- Herabsetzen der Eingangsebene +/- 0,00 von 288,50 m NN = 1,80 m über dem Gelände des Kulturforums. Der Eingang liegt damit auf der Höhe der geschützten Eichen an der Kapellenstrasse auf der Höhe 286,70 m NN.

- Die Differenz der Attika-Höhen des Flachdaches mit einer Höhe von 5,20 m über dem Niveau des OG sind bei einer lichten Höhe von 3,25 m im Verkaufsraum um 1,95 m höher. Das Gebäude kann in seinem Erscheinungsbild wesentlich verbessert werden, wenn die Dachkante gebrochen wird und ein Dachvorsprung von mindestens 1,50 m ausgebildet wird. Die Traufe der Oberkante Dachrinne liegt dann bei max. 3,70 m über dem Niveau des OG auf Höhe 295,20 m NN.

- Das so entstandene Schrägdach sollte so weit über das Niveau des Flachdaches hinausgezogen werden, bis es eine Firsthöhe von 297,50 m NN erreicht. Dadurch werden die Dachaufbauten von 3,95 m optisch so reduziert, dass sie den First nur noch um 2,60 m überschreiten.

- Die um 1,80 m zu hohe EG-Höhe im Saturnentwurf ist angeblich durch die notwendige Einfahrtshöhe bei der Zufahrt in die Tiefgarage bedingt. Im Saturnentwurf sind die Höhenverhältnisse bei der Zufahrt klar dargestellt:

- Das Straßenniveau bei der Einfahrt liegt auf Höhe 285,80 m NN. Die TG-Einfahrt auf -3,50 m = 285,00 m NN bei einer Rampenlänge von 12,50 m mit 6,4 %.

- In der Bau- und Ausbaubeschreibung (BAB) ist eine lichte Höhe von 2,10 m und ein Gefälle von 15% in der TG gefordert. Dargestellt ist bei der Einfahrt eine lichte Höhe von 2,90 m statt von 2,10 m. Das Gebäude kann also ohne weiteres um 80 cm abgesenkt werden.

- Die Geschosshöhe von 3,50 m Höhe für eine Tiefgarage ist völlig überzogen und entspricht keiner der in letzter Zeit gebauten Tiefgaragen in der Region. Dort sieht man, dass 2,80 m Geschosshöhe bei gleicher Stützenstellung ohne weiteres möglich sind. Die Garage kann also auf Höhe 283,90 liegen, wenn +/- 0.00 auf 286,70 m NN liegt. Lichte Höhe Einfahrt. 286,70 m - 0,60 m Konstruktion = 286,10 m - 283,90 m = Lichte Höhe 2,20 m.

- Einkaufswagen im Elektro-Fachmarkt haben längst nicht die Bedeutung wie bei Bau- oder Supermärkten. Sie können deshalb in der Tiefgarage nicht der Grund dafür sein, die Vorteile einer halbgeschossigen Versetzung nicht zu nutzen. Bei einer Reduzierung der Geschosshöhe der TG auf 2,80 m reduziert sich natürlich auch das Rampengefälle.

- Die 1. TG-Ebene muss also bei -2,80 m liegen, die 2. TG-Ebene beim Aufzug auf -3,80 m, die dritte Ebene auf -5,60 m, die 4. Ebene beim Aufzug auf -6,60 m. Bei dieser Ausführung kann auf Laufbänder verzichtet werden, die sonst immer noch besser wären als eine aufwendige Außenrampe.

- Statt dreier Lagerflächen sollte ein Zentrallager auf -4,80m errichtet werden und in die durch den Schwenk des Hauptbaukörpers freiwerdende Grundstücksfläche hin unterirdisch erweitert

werden.

-Bei Saturn: OG 274 m² x 3,25 m Höhe = 890 m³, 1.UG 277 m² x 2,40 m Höhe = 665 m³, 2.UG 245 m² x 3,00 m Höhe = 735 m³. Insgesamt 769 m² und 2.290 m³.

-Die Sonderflächen für Sozial- und Büroräume sowie die Werkstatt werden wie bei Saturn im OG untergebracht, jedoch in einem der Nutzung entsprechend niedrigerem Baukörper. Dadurch lassen sich auch die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

Der Volumenvergleich beweist, dass die Alternative keinesfalls zu Mehrkosten führen kann. *Die ursprünglich von der Bürgerinitiative ausgearbeitete Planung läuft auf ein vollständig anderen Gebäudeentwurf hinaus, der aufgrund der Anforderungen des Vorhabenträgers nach weitgehend ebenerdigen Zugang vom U-Bahnausgang (+288,50), keiner Verlagerung der Andienung in die Ebene -2, absolut ebene Parkgeschosse mit vom Elektrofachmarkt unabhängig funktionierenden Ein- und Ausgängen zu den Parkgeschossen nicht umsetzbar ist. Die von der Bürgerinitiative geforderten Höhen lassen eine Umsetzung der o.g. Anforderungen nicht zu. Insofern sind auch die aus der o.g. Höhendifferenz resultierenden Trauf- und Firsthöhen bei den formulierten Anforderungen nicht zu erreichen.*

Die Unterschreitung der Abstandsflächen kann im Bebauungsplan ausdrücklich ermöglicht werden. Die von der Bürgerinitiative geforderten Mindestabstände würden eine Drehung des Gebäudekörpers aus der Straßenflucht der Würzburger Straße bewirken. Diese Drehung löst jedoch nicht zu überwindende Folgeprobleme aus (Abstandsflächen zur Polizeidirektion, die Grundstückseigentümer haben einer Übernahme entschieden widersprochen, sowie nicht lösbare Erschließungs- und Andienungsprobleme) und wirkt städtebaulich unmotiviert und störend. Die Anforderungen der Bürgerinitiative waren folglich mit denen des Vorhabensträgers in den genannten Punkten nicht zu vereinbaren.

Auch die nochmalige Überarbeitung der Planunterlagen durch die Bürgerinitiative erfüllte die o.g. zentralen Anforderungen nicht, die Höhensituation verschärfte sich sogar noch dadurch, dass das Wasserwirtschaftsamt eine Erhöhung der TG-Einfahrt aus Gründen des Hochwasserschutzes forderte.

Die erforderlichen Geschosshöhen im Bereich der TG werden durch den Vorhabenträger mit zwingenden konstruktiven Anforderungen und logistischen Rahmenbedingungen im Bereich des Ladehofes begründet.

Die Bürgerinitiative schlägt auch nach der Überarbeitung ihrer Vorschläge weiterhin eine Absenkung des EG-Niveaus, sowie eine Drehung des Baukörpers vor. Diese waren aber bereits anlässlich der Diskussion über den ursprünglichen Vorschlag als mit dem Konzept unvereinbar zurückgewiesen worden.

Die Vorschläge und Diskussionsbeiträge der Bürgerinitiative haben insofern zwar zu mehreren deutlichen Änderungen der Planung sowohl hinsichtlich der funktionalen Zusammenhänge (z.B. Erschließung), einer deutlichen Vergrößerung des Abstandes (um ca. 6 Meter) zum Kulturforum, einer Reduzierung von Volumen und Höhe und auch der Gestaltung des Baukörpers (z.B. weitgehende Verglasung der Ansicht Würzburger Straße) geführt, und waren daher durchaus fruchtbar im Sinne einer Verbesserung der vorliegenden Planung.

Die jeweiligen Anregungen und Entwürfe der Bürgerinitiative wurden vom Vorhabenträger jeweils eingehend geprüft und mit den Architekten und Vertretern der Bürgerinitiative am 05.11.04, 30.03.05 und 26.04.05 über mehrere Stunden intensiv diskutiert.

Den Vertretern der Bürgerinitiative wurden ausführlich die Bedürfnisse und Randbedingungen erläutert, die zur Realisierung des Projektes aus der Sicht des Vorhabenträgers eingehalten werden müssen. Ebenfalls wurde zum besseren Verständnis der Abläufe eine Bau- und Ausbaubeschreibung seitens des Vorhabensträgers übergeben.

Den Vertretern der Bürgerinitiative wurde ausführlich vom Vorhabenträger erläutert, aus welchen Gründen die einzelnen Anregungen nicht umgesetzt werden können, bzw. welche der Anregungen zu Korrekturen an der Planung geführt haben. Der Vorhabenträger hat mehrfach deutlich gemacht, dass weitergehende Änderungen nicht mehr mit den funktionalen Anforderungen an den Betriebsablauf des Elektrofachmarktes zu vereinbaren wären und daher strikt abgelehnt werden müssten.

Die Vertreter der Bürgerinitiative haben dennoch darauf bestanden, dass weitergehende funktionale Änderungen am Projekt zu erfolgen hätten und verkannten dabei die aus den einzelnen Forderungen entstehenden Wechselwirkungen. Ebenso wurde ignoriert, dass eine Forderung nach Drehung des Baukörpers, aufgrund von nicht lösbaren Abstandsflächenproblemen und im Ergebnis nicht hinnehmbaren negativen Folgen in städtebaulicher Hinsicht nicht akzeptiert werden kann. Dieser Auffassung schloss sich im

Übrigen auch der Baukunstbeirat im Zuge seiner Beratungen an. Weiterhin wurden die vorgeschlagenen Aufkantung der Dachflächen an einem modernen funktionalen Gebäude dieser Dimension völlig unangemessen und in ihrer Wirkung äußerst nachteilig beurteilt. Nachdem insbesondere im Rahmen eines V+E Verfahrens das Projekts planlich detailliert so dargestellt ist, wie es auch realisiert werden muss, ist es nicht notwendig die im Einwand näher bezeichneten Aspekte, im Detail nochmals durch „Festlegungen“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Im Zuge des Diskussionsprozesses mit Vertretern der Bürgerinitiative wurden die Anregungen, die funktional, gestalterisch und städtebaulich als integrierbar erschienen, soweit möglich aufgenommen. Die Anregungen zu weiteren differenzierten Festlegungen bzw. noch weitergehenden Planungs- und Situierungsänderungen, die im Kern auf eine Reduzierung der EG-Höhen und eine Gebäudedrehung hinauslaufen, werden daher zurückgewiesen.

Einwender Nr.6

Der vorgesehene Standort ist städtebaulich sehr wichtig, da er sich am Eingang zur Altstadt und in direkter Nachbarschaft zum sanierten Kulturforum befindet. Dieser städtebaulichen Situation wird das geplante Gebäude in keiner Weise gerecht.

Die Platzierung des Baukörpers erfolgte im Wesentlichen analog des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 415a. Dieser sieht für das Grundstück ein Park- und Garagenhaus, sowie eine vorgelagerte Kopfbebauung (Traufhöhe 12,5m, Firsthöhe 15,5 m, Satteldach max. 25 °) vor. Der Elektromarkt sieht eine Traufhöhe von 9,70 m vor, jedoch ohne die vorgelagerte „Kopfbebauung“, was zu einer wesentlichen Verbesserung der Sichtachsen zur Altstadt bzw. der Sichtbarkeit des Kulturforums führt.

Der Bauplan sieht ein Gebäude vor, das

- für den Standort viel zu groß und zu hoch ist und den Blick auf die Altstadt beeinträchtigt,
- mit seiner Kistenform die architektonische Qualität in Nachbarschaft zum Kulturforum vermissen lässt,

- viel zu nah an das Kulturforum positioniert ist, es damit außerordentlich beeinträchtigt,
- nicht zum Polizeigebäude passt, das sich durch gute moderne Architektur auszeichnet

Durch verschiedene Änderungen wurde die Baumasse bereits reduziert. Durch das Anfügen eines Vordaches konnte der Bezug zur bestehenden Traufhöhe des benachbarten Altbestandes an der Würzburger Str. hergestellt werden.

Die Traufsituation der ehemaligen Evenordbank wird durch das Vorhaben aufgenommen. An der Eingangssituation zum ehemaligen Schlachthof ergibt sich bezüglich der Baumasse keine erkennbare Verschlechterung.

Städtebaulich unzweifelhaft ist die Möglichkeit einer Bebauung wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan 415 a vorsieht. Diese würde bis an die Würzburger Str. hinführen und die Blickachse zur Altstadt stärker einschränken. Bei der jetzigen Planung bleibt diese Achse völlig frei.

Eine Anpassungsarchitektur, würde als Alternative an dieser Stelle keinen Gewinn darstellen.

In der Hauptverkehrszeit wären Staus unvermeidlich. Die zu erwartenden Staus würden auch die Zufahrt zu dem geplanten Thermalbad erschweren.

Die Firma Siemens kommt in einer Untersuchung der Auswirkungen auf den Verkehr zu dem Ergebnis, dass selbst ein Mehraufkommen von 250 Fahrzeugen / Stunde einfahrend und 250 Fahrzeuge / Stunde ausfahrend durch den vorhandenen Straßenausbau und die notwendigen Anpassungsmaßnahmen aufgenommen werden kann.

Das im vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan 415a vorgesehene Parkhaus mit einer Kapazität von ca. 400 Stellplätzen wird nun durch ein Parkhaus mit 200 Stellplätzen ersetzt..

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

Einwender Nr.7

Der Einwender befürchtet aufgrund der Veränderungen in der Verkehrsführung Nachteile für sein ihr Unternehmen, weil die Zu- und Abfahrt nur noch im Richtungsverkehr möglich ist.

Die südliche Ausfahrt kann in die Signalsteuerung der Parkhauszufahrt mit aufgenommen

werden. Eine Ausfahrt kann daher ermöglicht werden. Die nördliche Zufahrt liegt im Umbaubereich des Vorhabens sodass auch hier keine Einschränkung entsteht.

Der Einwand wird somit berücksichtigt.

Anregungen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Eingang nach 29.04.05)

Ordnungsamt (OA) Nr.8

Immissionsschutz

Zu dem Entwurf kann derzeit noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da Aussagen zum Schallschutz den Unterlagen nicht entnommen werden können.

Ein entsprechendes Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung von bestimmten Auflagen und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der geplanten Elektrofachmarkt mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist.

Wasserrecht

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg teilte mit, dass nach neuen Berechnungen des 100-jährigen Hochwassers die Kapellenstraße und teilweise die geplante Baufläche überflutet werden können. Nachdem für den Bereich „Saturn“ durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 415 a die Bebaubarkeit des Geländes bereits festgestellt wurde, müssen nur geeignete Schutzmaßnahmen für das geplante Gebäude berücksichtigt werden und in die Bauplanung einfließen.

Durch eine geringfügige Überhöhung der überschwemmungsgefährdeten Tiefgaragenzufahrt ist für ausreichend Schutz gesorgt. Die vom Wasserwirtschaftsamt für das 100-jährige Hochwasser festgesetzte Höhe wird hierbei berücksichtigt.

Naturschutz

Im Bereich Kapellenstr. / Würzburger Str. befinden sich zwei Eichen, die als Naturdenkmäler ausgewiesen und unbedingt zu erhalten sind.

Im Rahmen der Bauausführung ist darf kein Eingriff in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume erfolgen.

Während der Bauausführung sind die Bäume zu schützen.

Durch die Errichtung der Baugrube ist mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels zu rechnen; die Bäume sind während und nach der Bauphase zu bewässern.

Für die Bäume, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, kann eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung unter Auflage einer Ersatzpflanzung erteilt werden.

Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der zwei Eichen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorgesehene Planung des Baukörpers greift nicht in den Kronen- und Wurzelbereich der zwei Eichen ein.

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen während der Bauausführung werden vom Vorhabensträger mit dem Grünflächenamt abgestimmt und im Baugenehmigungsverfahren als Auflage übernommen..

Gem. dem Kaufvertrag verpflichtet sich die Stadt Fürth die Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Ausgleich durch Neupflanzungen soll im Bereich des neu zu gestaltenden Umfeldes erfolgen.

Die Anregungen des OA werden somit berücksichtigt.

Landesamt für Denkmalpflege (LfD) Nr. 9

Das LfD lehnt das Projekt ab, da auf Grund der Baumasse die denkmalfachlichen und stadtgeschichtlichen Aussagewerte erheblich beeinträchtigt würden. So ist der Schlachthof (1878) mit seiner städtebaulichen Struktur ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Stadtbildes. Es stünde neben seiner architekturgeschichtlichen Aussage und mit seinem seltenen Bautyp für eine der prägendsten Stadtentwicklungsphasen des 19. Jahrhunderts.

Das Areal erfülle die Funktion eines städtebaulichen Schwerpunkts, mit dem zum Zeitpunkt seiner Errichtung der Ausdruck des städtischen Selbstverständnisses verbunden war.

Durch verschiedene Änderungen wurde die Baumasse bereits reduziert, insbesondere an der Südwestfassade konnten deutliche Verbesserungen erzielt werden. Durch das Anfügen eines Vordaches konnte der Bezug zur bestehenden Traufhöhe des benachbarten Altbestandes an der Würzburger Str. hergestellt werden.

Die Traufsituation der ehemaligen Evenordbank wird durch das Vorhaben aufgenommen. An der Eingangssituation zum ehemaligen Schlachthof ergibt sich also bezüglich der Baumasse keine erkennbare Verschlechterung.

Städtebaulich unzweifelhaft ist die Möglichkeit einer Bebauung wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan 415 a vorsieht. Diese würde bis an die Würzburger Str. hinführen und die Blickachse zur Altstadt stärker einschränken. Bei der jetzigen Planung bleibt diese Achse völlig frei.

Eine Anpassungsarchitektur, würde als Alternative an dieser Stelle keinen Gewinn darstellen.

Die Anregungen werden daher zurückgewiesen.

Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege (LfD) Nr.10

Das LfD weist auf mögliche vor- und frühgeschichtliche Siedlungsspuren hin. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung durchzuführen und das Ergebnis zu sichern. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die o.g. Punkte sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Vorhabensträger wird die beschriebenen Maßnahmen vor Baubeginn mit dem LfD abstimmen.

Entsprechende Hinweise zur Sicherung der Bodendenkmäler, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen sind somit berücksichtigt.

Landesbund für Vogelschutz Nr. 11:

Die zwei Eichen sollen erhalten werden.

Die Eichen sind als Naturdenkmäler festgesetzt und werden somit erhalten.

Die Anregungen sind somit berücksichtigt.

Der Bauausschuss sollte nun dem Stadtrat empfehlen dem Durchführungsvertrag zum Elektrofachmarkt zuzustimmen und den Oberbürgermeister zu ermächtigen mit der Fa. Saturn den o.g. Vertrag in Namen der Stadt Fürth abzuschließen.

Des weiten sollte der Bauausschuss dem Stadtrat empfehlen den vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XV mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den Elektrofachmarkt Saturn einschließlich Begründung als Satzung zu beschließen

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

III. Ref V SpA-PI/B

Fürth, 22.11.05

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Laskarides

Tel.: 3319
