

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

1	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<u>Dr. Foerster und Egbert Foerster GmbH & CoKg, vertreten durch Rae Bissel & Partner</u> Die Rae nehmen in ihrem Schreiben vom 27.06.2005 (Einwendungen zur öffentlichen Auslegung) nochmals Bezug auf ihre Schreiben vom 15.02.2005 (Einwendungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung); daher werden die damaligen Einwendungen nochmals vollständig wiedergegeben: Schreiben vom 15.02.2005 Für unsere Mandantschaft - schriftliche Vollmachten legten wir mit Schreiben vom 29.07.2005 (vmtl. Druckfehler im Anschreiben Dr. Foerster) bereits vor - erheben wir gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XV für einen Elektrofachmarkt „Saturn“ am Kulturforum Schlachthof E i n w e n d u n g e n : 1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, „<u>sobald und soweit</u>“ es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung „<u>erforderlich</u>“ ist. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „<u>sind</u>“ (im Sinne von “müssen”) bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander „<u>gerecht</u>“ abzuwägen. § 1 Abs. 3 BauGB legt neben der Planungsbefugnis eine Planungspflicht fest. Die Vorschrift steht dabei in einem engen Zusammenhang mit der in § 1 Abs. 1 allgemein umrissenen Planungsaufgabe. Er macht den Planmäßigkeitssatz des Städtebaurechts zum verpflichtenden Rechtssatz für die Gemeinde. Die Planungspflicht nach § 1 Abs. 3	Abwägung zum Schreiben vom 15.02.2005 <u>Zu 1.</u> Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus hiesiger Sicht sind die vom Gesetzgeber formulierten einschlägigen Grundsätze berücksichtigt und eingehalten. Aufgrund der sehr knapp bemessenen Zeitschiene war es jedoch erforderlich, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung zeitlich überlappend durchzuführen. Insofern konnten 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. Insofern haben einzelne Einwendungen zur weiteren vertiefenden Ermittlungen geführt.. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die damaligen Einwendungen nochmals differenzierter behandelt.

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

	BauGB besteht hinsichtlich des “Ob”, “Wann” und des “Wie”. Aus den Abwägungsgrundsätzen ergeben sich Pflichten der Gemeinde für bestimmte Festsetzungen, wie insbesondere aus dem Gebot der Konfliktlösung. 1.1 Das Abwägungsgebot ist Ausfluß des Rechtsstaatsprinzips und ist damit an die darin enthaltenen Anforderungen rechtsstaatlichen Handelns (Erforderlichkeit, Geeignetheit, Verhältnismäßigkeit) gebunden. Sie bestimmen das gerechte Abwägen in mehrfacher Hinsicht. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht, noch eine Befugnis zur Planung. 1.2 Das Erfordernis der Geeignetheit verlangt eine Erreichbarkeit der mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke durch die vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen. 1.3 Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Aufgabe des Abwägungsgebotes ist es, einen dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu erreichen. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen müssen in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerfG, Beschl. v. 30.11.1988 - Az.: 1 BvR 1301.84). § 1 Abs. 7 BauGB enthält insbesondere eine subjektiv-rechtliche Komponente. Sie gewährt dem Planbetroffenen ein Recht auf gerechte Abwägung. Der jeweilige Betroffene kann eine gerechte Abwägung seiner eigenen Interessen verlangen (BVerwG Beschl. v. 14.02.1975 - 4 C 21.74). Er hat insbesondere einen gerichtlich verfolgbaren Anspruch darauf, daß	
--	--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

eine gerechte Abwägung seiner eigenen Belange mit entgegenstehenden anderen Belangen stattfindet. 1.4 Verstöße gegen das Abwägungsgebot, die in einer nicht sachgerechten Behandlung privater Belange liegen sind, können darüber hinaus Amtshaftungsansprüche begründen. 1.5 Insbesondere gilt: a) Der durch die Abwägung angestrebte Interessenausgleich darf zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis stehen. b) Die Zurückstellung der Belange muß in Bezug auf die angestrebten Ziele und Zwecke angemessen sein (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - Az.: 4 C 105.66; BGH, Urteil vom 28.05.1976 - Az.: III ZR 137.74). Dem Abwägungsgebot kommt besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG zu. Das Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 30.11.1988 - 1 BVR 1301.84) hat herausgestellt, daß das Abwägungsgebot die sich aus Art. 14 GG ergebenden Verpflichtungen gewährleisten muß, nämlich den Elementen des im Grundgesetz angelegten Verhältnisses von verfassungsrechtlich garantierter Rechtsstellung und dem Gebot eines sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung zu tragen und die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung ist nicht zulässig. 1.6 Zu beachten ist zudem das Gebot der Rücksichtnahme. Sein Zweck ist, im materiellen Zulässigkeitsrecht sicherzustellen, daß	
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

<i>"einander abträgliche Nutzungen nur in rücksichtsvoller Weise einander zugeordnet werden" (vgl. Weyreuther, BauR 75, 1).</i> 2. Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplanentwurf nicht gerecht. Denn durch die Planung würden (Eigentums-) Rechte unserer Mandantschaft verletzt. Eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB liegt nicht vor, wie die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen. 2.1 Unsere Mandanten sind Eigentümer des Anwesens Würzburger Straße 3 in 90762 Fürth. Auf dem vis-à-vis befindlichen Gelände neben dem Kulturzentrum ist die Errichtung eines Saturn-Elektromarktes geplant. Das Plangebiet erstreckt sich auch über das Grundstück FINr. 715 der Gemarkung Fürth, dessen Eigentümer die Stadt Fürth ist. Unser Mandant, Dr. Thomas Foerster, schloß mit Vertrag vom 19.01./30.03.1995 über einen Teilbereich dieses Grundstücks einen / Mietvertrag ab, den wir vorsorglich beifügen. Der Mietvertrag ist bis 31.12.2018 befristet und bis dahin unkündbar. Unser Mandant hat die Gegenleistung für diesen Mietvertrag bereits vor förmlicher Unterzeichnung des Vertrages erbracht. Würde der Bebauungsplan realisiert werden, würde das Nutzungsrecht (Stellplätze) unseres Mandanten aufgrund des Mietvertrages vereitelt werden.	<u>Zu 2.1.</u> Die vier vertraglich Hr. Dr. Foerster überlassenen Stellplätze befinden sich an einem Standort, der der Verwirklichung des Vorhabens in der geplanten Form entgegensteht. Die vertragliche Überlassung der Stellplätze erfolgte zeitlich befristet und zwar bis zum 31.12.2018. Die Lösung dieses Stellplatzproblems ist folglich eine Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens bis zum Auslaufen der vertraglichen Vereinbarung. Die Stadt Fürth ist daher bemüht, eine Lösung auf dem Verhandlungsweg oder ggf. durch Rechtsmittel herbeizuführen, die eine Verwirklichung der Ansiedlung des Elektrofachmarkts ermöglichen soll. Es kann dem Stadtrat nicht verwehrt werden, für den Fall einer Lösung des Stellplatzproblems oder ersatzweise für die Zeit nach Ablauf der vertraglichen Vereinbarung eine bauliche Nutzung des Grundstücks gegebenenfalls auch abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 415 a vorzubereiten Nachdem eine Verwirklichung des Vorhabens innerhalb der Vertragslaufzeit nur nach einer Verlagerung der zugesicherten Stellplatznutzung möglich ist, wurden zwischenzeitlich bereits mehrere Vorschläge zur alternativen Unterbringung der fraglichen Stellplätze seitens der Stadt unterbreitet. Hier ist nicht ersichtlich, warum die letztlich für den Einwender deutlich wertvolleren Stellplatzstandorte bisher nicht zu einer einvernehmlichen Lösung geführt haben. Der Vorhabenträger hat ein Zustandekommen des Kaufvertrags über das Baugrundstück von einer juristisch einwandfreien Lösung des Stellplatzproblems abhängig gemacht. Gleiches gilt für den Durchführungsvertrag zum
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Sofern in der Vereinbarung vom 19.01./30.03.1995 die Vertragsfläche mit FINr. 716 bezeichnet wurde, erklärt sich dies daraus, daß das Grundstück im Jahre 1995 noch die FINr. 716 trug. Aufgrund des der Vereinbarung beigefügten Lageplans über die Lage der Stellplätze, der Vertragsbestandteil ist, ergibt sich eindeutig, daß die Stellplatzflächen durch das Bauvorhaben Saturn Markt beeinträchtigt wären. Die Überlassung der Stellplätze aufgrund der Vereinbarung vom 19.01./30.05.1995 ist Gegenleistung für die Ablöse der Kommunwand des „Fischhäusle“. Der Abriß des „Fischhäusle“ war durch die Stadt Fürth verursacht, um u.a. die Maxbrücke verlegen zu können. Es besteht somit ein städtebaulicher Zusammenhang und Hintergrund, in dessen Zusammenhang wiederum die in Kopie beiliegende / Vereinbarung zwischen der Stadt Fürth und unserer Mandantschaft vom 29.12.1994 zu sehen ist. Dort wurde klargestellt, daß diese Vereinbarung für unsere Mandantschaft letztlich keinerlei Verbesserungen brachte, sondern ausschließlich eine Verringerung der Nachteile zum Ziel hatte, die durch den von der Stadt verursachten Abriß des „Fischhäusle“ und die Verlegung der Maxbrücke entstehen (vgl. Präambel der Vereinbarung). Ebenfalls unter städtebaulichem Aspekt ist der in Kopie beiliegende / Tauschvertrag vom 30.03.1995 (URNr. 688/1995; Notar Georg Lunz, Fürth) zwischen der Stadt Fürth und unserer Mandantschaft zu sehen. Zurückkommend auf die Vereinbarung vom 19.01./30.03.1995 ist sodann festzustellen, daß unsere Mandantschaft um ein weiteres den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Fürth nachgekommen ist, indem relativ kurze Zeit nach Abschluß des Mietvertrages der Vertrag in	vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der bestimmte Umsetzungsfristen beinhaltet. Auch dieser Vertrag wird daher in der gegenwärtig vorliegenden Entwurfsfassung nur nach Lösung der Stellplatzthematik unterzeichnet werden können. Dem Einwender entsteht folglich nach Auffassung der Stadt durch die eingeleitete Vorbereitung einer baulichen Nutzung kein Nachteil, da die Stadt (und der Vorhabenträger) gegenwärtig gehindert sind tatsächliche bauliche Maßnahmen auf dem durch die vier Stellplätze belegten Teil des Grundstücks vorzunehmen. Erst nach Rückgabe der betreffenden Mietfläche an die Stadt könnten hier bauliche Maßnahmen stattfinden.
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

	Bezug auf die Flächenbestimmung stillschweigend geändert wurde: Im Rahmen von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück FlNr. 716 (dem alten Schlachthofgelände von Fürth) wurde die Parkplatzfläche um etwa 10 bis 15 m zur Würzburger Straße hin, unmittelbar hinter das alte Verwaltungsgebäude verlegt. Dieses stillschweigende Angebot der Stadt Fürth hat unsere Mandantschaft stillschweigend angenommen, weil diese Fläche ca. 10 m bis 15 m näher an dem Wohn- bzw. Bürogebäude unserer Mandantschaft (Würzburger Straße 3) liegt. Seither und somit seit mehr als acht Jahren hat sich die Abwicklung des Mietvertrages problemlos gestaltet. Der durch den Bebauungsplan eintretende Rechtsverlust zum Nachteil unserer Mandantschaft wäre somit einseitig zugunsten der Stadt Fürth bzw. des Bauwerbers erfolgt. Die Stadt Fürth hat allein ihre städtebaulichen Belange geprüft, ohne die vorbeschriebenen Belange unserer Mandantschaft hinreichend zu berücksichtigen. Auch weil unsere Mandantschaft in der Vergangenheit – wie oben gezeigt - bereits mehrfach der Stadt entgegengekommen war, stellt sich die nunmehrige Planung als unverhältnismäßig dar. Die Stadt Fürth versucht gegenwärtig, im Zivilrechtswege durch Klage auf Räumung und Herausgabe gegen unseren Mandanten den unmittelbaren Besitz und die Nutzung dieser 4 Stellplätze zu erhalten. Zur Begründung wird angeführt, daß „sich die Haushaltslage der Klägerin (Anm.: Stadt Fürth) so dramatisch verschlechtert“ hat, daß die Stadt Fürth „gezwungen ist, in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften durch Veräußerung zu verwerten. Hierzu gehört auch das ... Grundstück der Gemarkung Fürth, Fl.Nr. 715, auf dem sich die ... 4 Stellplätze befinden.“ Es ist daher fraglich, ob überhaupt Gründe der <u>städttebaulichen</u> Entwicklung und Ordnung (was notwendig wäre) dem Plankonzept	
--	--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

zugrunde liegen und nicht vielmehr bloße haushaltspolitische fiskalische Erwägungen. Jedenfalls meidet die Stadt Fürth offensichtlich die Inanspruchnahme des öffentlich-rechtlichen Instrumentariums, das für die Realisierung von Bebauungsplänen vom Gesetzgeber vorgesehen ist. Dies deutet darauf hin, daß die Stadt Fürth die öffentlich-rechtliche Bedeutung, also die privaten Belange unserer Mandantschaft anerkennt, mithin eine fehlerhafte Abwägung vorgenommen hat. 2.2 Unmittelbare Folge des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist die im jeweiligen Planungsfall notwendige Prüfung von Planalternativen, um dadurch eine die verschiedenen berührten Belange berücksichtigende und insofern verhältnismäßige Lösung zu erreichen. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Beschluß vom 28.08.1987 (4 N 1.86) u. a. aus: <i>"Die Voraussetzung "in Betracht kommen" soll verdeutlichen, daß das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck ist, sondern dazu dienen soll, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Dies gilt nicht nur für das Aufzeigen von Alternativen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, sondern auch für die planerische Abwägung. In Betracht kommen Alternativen, die aus der Sicht der planenden Gemeinde als realistische Lösungen ernsthaft zu erwägen sind ..."</i> Daß Planalternativen hinreichend geprüft worden wären - wozu aufgrund der oben geschilderten massiven nachteiligen Beeinträchtigung der Rechte unserer Mandantschaft besonders Anlaß bestanden hätte -, die die Interessen unserer Mandantschaft berücksichtigen würden, ist nicht ersichtlich. Unsere Mandantschaft widerspricht grundsätzlich nicht der Bebauung des Eckgrundstücks Würzburger Straße / Kapellenstraße neben dem	<u>Zu 2.2</u> Es handelt sich bei dem hier gegenständlichen Verfahren nicht um eine klassische städtische Angebotsplanung, wie es sonst bei Bebauungsplanverfahren durchaus üblich ist, sondern um die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für ein konkretes auf einen Standort bezogenes Ansiedlungsinteresse eines Investors. Trotz dieser Ausgangslage sind im Vorfeld der konkreten Planungen am Standort Kapellenstraße / Würzburger Straße verschiedene Standortalternativen vorgeschlagen und danach auf ihre Eignung hin (durch die Stadt und den Vorhabenträger) geprüft worden. Auch die beiden vom Einwender vorgetragenen Alternativen wurden dabei betrachtet. Der Vorhabenträger hat jedoch eine Realisierung an den alternativen Standorten aus durch ihn zu vertretende Belange, wie Erreichbarkeit mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln aus verschiedenen Richtungen und die daraus zu erwartende Kundenfrequenz abgelehnt. Die innenstadtnahe Lage und die gute Erreichbarkeit mit der U-Bahn dürfte über die genannten Aspekte hinaus einen positiven Beitrag zur Umweltbilanz leisten.
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Kulturforum. Sie hat auch Verständnis für den Wunsch der Stadt, daß hierdurch Arbeitsplätze geschaffen werden können. Dennoch wird – nicht zuletzt auch aus städtebaulichen Überlegungen heraus – die Auffassung vertreten, daß dieser Markt nicht an dem sensiblen Platz direkt neben dem Eingangstor zur Altstadt unmittelbar neben dem Kulturforum entstehen sollte. Alternativflächen sind vorhanden: Zu verweisen ist beispielhaft auf das Gelände nahe dem OBI-Markt an der Äußeren Würzburger Straße oder auf das Gelände Gebhardtstraße (hinter dem Bahnhof). Die Stadt vertritt hierzu anscheinend die Auffassung, es würde in unzumutbarem Umfang Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen werden. Konkrete Berechnungsunterlagen sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Gutachten hierüber liegt nicht vor. Es wäre auch nicht einsichtig, daß dieser Effekt eintreten würde - zumal ein Saturn Markt am Kulturforum nicht weniger Kaufkraft aus der Innenstadt abzöge als an den Alternativstandorten. Der geplante Saturn-Markt befände sich in einer Entfernung von lediglich ca. 400 m zur Innenstadt. Er würde von den Kunden entweder unterirdisch per U-Bahn oder mit dem PKW unter Umfahrung der Innenstadt erreicht werden. Planalternativen sind somit nicht hinreichend geprüft worden. 2.3. Auch städtebauliche Gründe sprechen gegen den Saturn Markt an der geplanten Stelle neben dem Kulturforum: 2.3.1 Auch das nunmehr im Vergleich zu früheren Planungsvorstellungen reduzierte Gebäude wirkt nach wie vor uneingeschränkt kastenförmig. Die Fassade besteht aus billig wirkendem Beton. Die eintönigen Flächen sind nicht aufgelockert. Von einer ansprechenden Architektur kann keine	<u>Zu 2.3.1</u> Das Volumen des Vorhabens wurde zwischenzeitlich in mehreren Planungsschritten reduziert, die Höhenentwicklung minimiert und die Erschließung an die Kapellenstraße verlegt. Hierdurch konnte ein Abrücken von weiteren ca. 6,00 Metern vom Kulturforum Schlachthof erreicht werden. Modifizierte, zur Würzburger Straße hin weitgehend aufgeglaste Fassadenflächen haben zur deutlichen Verbesserung der städtebaulichen
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Rede sein. An dieser Stelle erscheint somit 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 mit öffentlichen Mitteln geförderte Kulturzentrum durch eine hohe Wand städtebaulich nicht vertretbar plump abgeriegelt werden. 2.3.2 Im Falle der Realisierung des Vorhabens würde das Verkehrsaufkommen einen unzumutbaren Umfang erreichen: Schon jetzt ist die B 8 in Spitzenzeiten überlastet. Staus bilden sich oft bis über die Ludwigsbrücke in die Erlanger Straße einerseits und in die gesamte Rosenstraße andererseits. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mindestens 200 Pkw pro Stunde (in Spitzenzeiten wohl das Doppelte) wird zu Verkehrschaos und zu unzumutbaren Lärm- und Schadstoffimmissionen zum Nachteil unserer Mandantschaft (wie auch der anderen Wohnanlieger) führen. In der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Umwelterheblichkeit bzw. Umweltverträglichkeit ausgeführt, daß bereits heute auf der Kapellenstraße und Würzburger Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 40.000 Pkw pro Tag besteht. Für die Prognose, die Erhöhung betrage 2.000 Pkw pro Tag finden sich keine nachvollziehbaren fundierten Berechnungsgrundlagen. Wenn dann noch ausgeführt wird, die insgesamt eintretende Lärmbelastung werde	Wirkung am vorgesehenen Standort geführt. Hinsichtlich der Traufhöhe wird durch Anfügen eines Vordaches der Bezug zur bestehenden Traufhöhe des benachbarten Altbestandes an der Würzburgerstr hergestellt., auch wenn die Traufhöhe des geplanten Vorhabens tatsächlich darüber liegt. Die Traufsituation der ehemaligen (zum Abbruch vorgesehenen) Evenordbank wird durch das Vorhaben allerdings aufgenommen. Insbesondere an der Südwestfassade konnten so deutliche Verbesserungen erzielt werden. An der Eingangssituation zum ehemaligen Schlachthof ergibt sich also bezüglich der Höhensituation keine erkennbare Verschlechterung. Obgleich der Entwurf des Elektrofachmarkts keinen architektonischen Akzent setzt, so vermeidet er aber auch eine Anpassungsarchitektur, die als Alternative an dieser Stelle keinen Gewinn darstellen würde. <u>Zu 2.3.2</u> Die Kapellenstraße weist bereits heute eine hohe Verkehrsbelastung auf. Auf Grundlage von Vergleichsdaten aus anderen Projekten hat der Vorhabenträger die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen ermittelt, die wiederum in einer Berechnung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes und der bestehenden Lichtzeichenanlagen eingeflossen sind (Untersuchung der Fa. Siemens vom November 2004). Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubildungen in den Spitzenzeiten durch die zusätzlichen Ampelanlagen auftreten können, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage sind, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt.. Hierin wird die bisherige Annahme bestätigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden schützenswerten Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung von im Gutachten bestimmten Schutzmaßnahmen und Empfehlungen erfüllt werden können. Das Gutachten geht ferner davon aus, dass für große Teile der südlich angrenzenden Nutzungen aufgrund der abschirmenden Wirkung des Baukörpers sogar deutlich positive Auswirkungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten sind. Das Anwesen des Einwenders befindet sich in dieser Richtung.
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

„aufgrund der Vorbelastung als gerade noch vertretbar eingeschätzt“, so zeigt dies, daß dieser Punkt besonders sorgfältiger Prüfung bedarf, weil selbst nach Auffassung der Behörde ein äußerst kritischer Schwellenwert erreicht würde. Herr Stadtbaurat Krause bestätigte in einer Bauausschußsitzung, daß ein „Komfortverlust“ eintreten würde. Entsprechendes gilt für die lufthygienische Situation, hinsichtlich derer sich in der Kurzbegründung keine konkrete Prognose findet. Fast lapidar wird festgestellt, daß hinsichtlich der Auswirkungen auf die lufthygienische Situation insbesondere durch die Errichtung der ampelgesteuerten Ein- und Ausfahrten „eher mit einer Verschlechterung zu rechnen“ sei. Gemäß EU-Richtlinie zur Luftreinhaltung gelten zum 1.1.2005 neue Grenzwerte für Kohlenmonoxid und Feinstaub. Problematisch sind insbesondere Feinstaub und Rußpartikel, deren Grenzwerte an vielen stark befahrenen Straßen noch um ein Vielfaches überschritten werden. Kraftverkehr ist nicht nur hinsichtlich seiner gesundheitsschädlichen Emissionen problematisch, sondern auch unter den Aspekten klimaschädlicher CO₂-Emissionen, Lärm, Flächenverbrauch im öffentlichen Raum und als Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer. Obwohl Lkw generell nur ein Zehntel der insgesamt gefahrenen Kilometer zurücklegen, stoßen sie mehr Stickoxide und krebserregende Rußpartikel aus als die gesamte Pkw-Flotte. Besonders für die Senkung der Luftschadstoffe spielt eine Minimierung des Güterverkehrs daher in der Stadt eine wesentliche Rolle, da die LKWs überproportional zu den Emissionen an Luftschadstoffen beitragen. Die dem atmosphärischen Umweltschutz zuzuordnende EU-Richtlinie 1999/30/EG über Konzentrationsgrenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickstoffoxide, Partikel (Staub) und Blei in der Luft sieht bis zum Jahr 2010 die schrittweise Reduktion der genannten Stoffe in der Luft vor. Diese EU-Richtlinie ist mit dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der dazugehörigen Durchführungsverordnung (22. BImSchV) in deutsches Recht übernommen worden. Laut diesem Regelwerk darf z. B. die Staub-/Partikelbelastung ab dem 01.01.2005 nur noch an 35 Tagen im Jahr die zulässige Höchstkonzentration von 50 µg/m³ überschreiten. Als	Eine Analyse der Luftschadstoffe und eine Prognose möglicher Auswirkungen aufgrund einzelner Vorhaben ist aufgrund der komplexen Ursachen und Wirkungszusammenhängen der lufthygienischen Situation im Ballungsräumen äußerst schwierig. Eine diesbezüglich in Auftrag gegebene Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens an der nächstgelegenen Randbebauung keine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen zu erwarten ist; allerdings tritt durch das Vorhaben Saturn allgemein auch keine Verringerung der bereits bestehenden hohen Luftschadstoffbelastung ein. Die Untersuchung zeigt, dass es aufgrund der vorhandenen erheblichen Vorbelastung des Bereichs durch Hintergrundbelastung und bestehende Verkehrsstraßen nur zu marginalen Erhöhungen der einschlägigen Untersuchungsparameter kommt und auch hier dennoch einzelne positive Aspekte für Teilbereiche des Planungsgebietes erwartet werden können. Dies liegt bezüglich der Feinstaubproblematik z..B. daran, dass Emissionen aus der offenen staubigen Parkierungsfläche durch eine Überbauung und Einhausung in der geplanten Tiefgarage reduziert werden können. Zur wirksamen Reduzierung der allgemein hohen Belastung der Luft mit Schadstoffen sind eher gesamtstädtische oder sogar stadtgebietsübergreifende Maßnahmen erforderlich. Für den Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen hat dazu das bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz auf der Grundlage des § 47 BImSchG in Verbindung mit der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einen Luftreinhalteplan mit Aktionsplan aufgestellt.. Stadtrat und Umweltausschuss haben sich in den letzten Monaten mehrere Male mit der Thematik, insbesondere mit der Feinstaub-Problematik, zuletzt am 12.05.2005, befasst und verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die eine mittelfristige Reduzierung der Luftbelastung bewirken sollen. Die Wirkung dieses Maßnahmenbündels auf die hier diskutierten Straßenabschnitte kann gegenwärtig allerdings noch nicht abschließend beurteilt werden.
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Hauptquellen des Staubes werden Reifenabrieb/Straßenstaub sowie Dieselabgase angesehen. In vielen Großstätten, und dort insbesondere an und in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen, werden diese Maximalkonzentrationen jedoch vielerorts regelmäßig weit überschritten. Für die Kommunen entsteht insoweit ein Problem, als daß das Recht auf „saubere Luft“ nach einer Bestätigung durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 9 A 6.03 vom 26.05.2004) einklagbar ist. Hieraus können für die Kommunen hohe Folgekosten entstehen, wenn einem Kläger Recht gegeben würde und die Kommune die Luft entlasten müßte (beispielsweise durch Ändern der Verkehrsführung, Einführung einer City-Maut, Rückbau von Straßen, Bauen von Umgehungsstraßen, Anbringen von Immissionsschutzpflanzungen, etc.). Daher haben z. B., mit Bezug auf die europaweite Gültigkeit der EU-Richtlinie, die Städte Meran, Bozen, Graz und Innsbruck bereits Verordnungen zum innerstädtischen Fahrverbot von Dieselfahrzeugen ohne Rußfilter während der Episoden mit Grenzwertüberschreitung erlassen. Verschärft wird die Problematik dadurch, dass nach der gleichen Richtlinie ab dem 01.01.2010, also bereits in 5 Jahren, die besagten 50 µg/m³-Staubbelastung der Luft nur noch an 7 Tagen im Jahr überschritten werden dürfen, so dass die Kommunen einen enormen Handlungszwang zum Reduzieren der Staubbelastung haben. Beachtenswert ist, daß sich die derzeitige Debatte „nur“ auf Staub bezieht. Daneben ist weiterhin zu beachten, daß es weitere EU-Richtlinien und deutsche Gesetze gibt, die neben den hier genannten Luftschadstoffen weitere Schadstoffe wie z. B. Benzol u. a. behandeln. Insgesamt ist festzustellen, daß insbesondere in Großstädten kurzfristig Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität und Luftreinhaltung aus rechtlichen Zwängen heraus durchgeführt werden müssen, wobei es ratsam ist, das Augenmerk nicht nur auf den Staub zu lenken, sondern die Luftbelastung in ihrer Gesamtheit mit allen anderen Schadstoffen zu erfassen und zu beurteilen. Bei der Planung wurde dies nicht angemessen berücksichtigt.	Die aktuelle Planung für die Entwässerungsanlagen sieht vor, das anfallende Regenwasser nicht in die Kanalisation, sondern in den nahen Vorfluter (Rednitz)
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Zu berücksichtigen ist ferner, daß durch den Bau des Elektrofachmarktes 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 Niederschlagswasser erhöhen. Konkrete Berechnungen sind auch insofern nicht ersichtlich und würden sich letztlich auch zum Nachteil unserer Mandantschaft auswirken. 2.4 Der Begründung ist zu entnehmen, daß nach dem Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung die Verkaufsfläche 4600 m² nicht übersteigen darf. In der Bekanntmachung wird es als Ziel der Planung beschrieben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Elektrofachmarktes der Firma Media Saturn GmbH mit ca. 4600 m² Verkaufsfläche zu schaffen. In dem Gebäude sollen in den Untergeschoßen zwei Parkebenen mit ca. 200 Stellplätzen entstehen, die auch öffentlich genutzt werden können. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines Kerngebietes vor. Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung in der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Allgemein zulässig sind u.a.: - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, - sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.	einzuleiten. Eine zu starke Belastung der bestehenden Kanaltrassen kann damit vermieden werden. <u>Zu 2.4.</u> Auch vor dem Hintergrund der weiter oben zitierten gutachterlichen Aussagen sind h. E. die in § 15 Abs. 1 BauNVO formulierten Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen erfüllt, so dass im konkreten Fall keineswegs von einer Unzulässigkeit ausgegangen werden kann.
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Es wird nicht verkannt, daß auch die in § 11 Abs. 3 Bau NVO genannten Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstigen großflächigen Handelsbetriebe im Kerngebiet zulässig sind, die großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie die sonstigen großflächigen Handelsbetriebe auch dann, wenn sie die in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Auswirkungen haben können und sonst nur in für sie bestimmten Sondergebieten zugelassen werden können. 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, so daß das Vorhaben gegen § 15 Abs. 1 BauNVO verstößt. 2.5 Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), nicht nur zu ermitteln, sondern auch zu bewerten. Eine hinreichende Bewertung findet sich jedoch - wie oben gezeigt - nicht. 2.6 Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Geschieht dies nicht, ist der Bebauungsplan nach herrschender Meinung nichtig bzw. unwirksam. In der Begründung zum Planentwurf wird ausgeführt, daß im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Baufläche eingetragen sei, so daß aufgrund der in Aussicht genommenen Festsetzungen eines Kerngebiets ein Änderungsverfahren nicht erforderlich sei.	<u>Zu 2.5</u> 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. <u>Zu 2.6</u> 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.
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

In der Begründung folgt sodann der Hinweis auf den seit 19.01.1996 bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 415 a, Kapellenstraße / Würzburger Straße, der als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet, sowie als besonderen Nutzungszweck ein Park- und Garagenhaus festsetzt. Wegen der erheblichen Verkehrsbelastung sind im Plangebiet Wohnnutzungen im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß ausgeschlossen. 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 zunächst dafür, daß der Bebauungsplanentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB “entwickelt“ wurde. Denn die im Bebauungsplanentwurf dargestellte bauliche Nutzung übersteigt die im Flächennutzungsplan in Aussicht genommene Nutzung in überdurchschnittlicher Art und Weise, wie die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zeigen (MI), wonach neben Wohnraumnutzung Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören – im Gegensatz zur jetzigen Planung. Schreiben vom 27.06.2005 Da unseren bisherigen Einwendungen gemäß Schreiben vom 15.02.2005 bislang nicht abgeholfen wurde, tragen wir diese erneut vor und fügen hierzu anliegend die Kopie unseres / Schreibens vom 15.02.2005 an die Stadt Fürth bei. Wir nehmen hierauf vollumfänglich Bezug. In der Tischvorlage zur Beschlussfassung durch den Stadtrat am	Den Anregungen und Einwänden im Schreiben vom 15.02.2005 kann insgesamt nur teilweise entsprochen werden, in ihrem Kern werden sie zurückgewiesen.. Abwägung zum den im Schreiben vom 27.06.2005 vorgebrachten Einwendungen. <u>Hier: gleichlautende Punkte wie im Schreiben vom 15.02.05</u> Die Thematik der vier vermieteten Stellplätze ist weiter oben unter 2.1 (Abwägung zum Schreiben vom 15.02.05) bereits behandelt.
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

	11.05.2005 wurde zu unseren Einwendungen auf S. 2 ausgeführt, es wären dort „überwiegend private Belange aufgeführt, die nicht Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens sind“. Diese Feststellung ist zum einen unzutreffend, weil wir sehr wohl städtebauliche Aspekte thematisiert und unsere Einwendungen hierauf gestützt haben. Zum anderen haben wir sicherlich auch private Belange aufgeführt, die entgegen der Auffassung der Stadt Fürth sehr wohl Gegenstand des hier anhängigen öffentlich-rechtlichen Verfahrens sind, weil gem. § 1 Abs. 7 BauBG bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, also müssen. Auch die angesprochenen Stellplätze unserer Mandanten gehören zu den zu berücksichtigenden privaten Belangen. In der Tischvorlage, die Grundlage für den Abwägungsvorgang der Stadt Fürth sein soll, wird ausgeführt, unserem Mandanten wären „grundsätzlich von der Stadt Fürth vertraglich vier Stellplätze zugesichert worden, deren ersatzweise Unterbringung allerdings noch einer privatrechtlichen Klärung zwischen Herrn Dr. Foerster und der Stadt Fürth bedarf“. Diese Beschreibung erfasst den Kern nicht und führt daher zu einer unvollständigen, verzerrenden Information und damit zu einem Fehler im Abwägungsvorgang. Die Stadt Fürth hat unseren Mandanten beim Landgericht Nürnberg-Fürth verklagt und beantragt, die vier Stellplätze zu räumen und geräumt an die Stadt Fürth herauszugeben. Es wurden nicht irgendwelche vier Stellplätze unserem Mandanten zugesichert, sondern eine verbindliche Vereinbarung über vier Stellplätze in einer konkreten Lage, die ausdrücklich in einer Zeichnung festgehalten wurde, getroffen. Die Überlassung der Stellplätze erfolgte als Gegenleistung für den Abriss der Kommunwand des früheren	
--	---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gaststättengebäudes „Fischhäusla“ in Fürth, was somit eine unwiederbringliche Leistung darstellt. Dementsprechend wurde auch die Lage der vier Stellplätze im Gegenzug genau fixiert. Unsere Mandantschaft war ursprünglich für ein hinnehmbares Projekt an dieser Stelle durchaus bereit gewesen (ohne hierzu in irgendeiner Weise verpflichtet zu sein), über eine Verlagerung der Fläche zu verhandeln. Die Stadt Fürth war jedoch nicht zu Verhandlungen in der Lage und konnte ein hinnehmbares Projekt nicht vorschlagen. Interessanterweise wird in dem Zivilverfahren von der Stadt Fürth vorgetragen, dass sich die Haushaltslage der Stadt Fürth so dramatisch verschlechtert hätte, dass die Stadt Fürth „gezwungen“ sei, in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften durch Veräußerung zu verwerten. Dazu gehöre auch das Grundstück FINr. 715 der Gemarkung Fürth, aus dem eine Teilfläche von ca. 5000 m² an die Firma Media Saturn GmbH veräußert werden soll, damit der hier gegenständliche Elektrofachmarkt mit Parkhaus errichtet werden könne. Ist aber die Stadt Fürth aufgrund ihrer Haushaltslage „gezwungen“, die hier gegenständliche Fläche zu veräußern, was die Errichtung des Saturn Fachmarktes wiederum voraussetzt, so stehen hierfür fiskalische Interessen der Stadt Fürth bzw. des Saturn-Marktes, nicht jedoch städtebauliche Gründe, im Vordergrund. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Eine Erforderlichkeit der Planung ist auch dann nicht gegeben, wenn lediglich einem Eigentümer eine wirtschaftlich vorteilhafte Veräußerung seiner Grundstücke ermöglicht werden soll (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az. 4 C 105.66). Liegt eine Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe nicht vor, so fehlt es an der Planungsbefugnis. Ein etwaig gleichwohl beschlossener	Die Stadt Fürth veräußert bereits seit einigen Jahren nicht mehr für städtische Zwecke benötigte Grundstücke vor dem Hintergrund der sich dramatisch entwickelnden Lage des kommunalen Haushalts. Es ist h. E. nicht zulässig aus dieser allgemeinen (in vielen Städten sich abzeichnenden) Entwicklung die Hauptmotive zur Durchführung dieses Verfahrens ableiten zu wollen. 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.
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Bebauungsplan ist in diesem Falle unwirksam. Wenn daher die Stadt Fürth die privaten Belange unserer Mandantschaft nicht berücksichtigt hat, liegt ein Abwägungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt. Was die Immissionsbelastung durch Feinstaub anbelangt, so kann sich die Stadt Fürth nicht der Abwägung und der Problematik durch den Hinweis auf ein Gerichtsurteil entziehen, wonach selbst im Falle einer Überschreitung der Grenzwerte noch kein direkter Handlungsbedarf seitens der Kommune ausgelöst werden würde. Entscheidend ist, dass die Feinstaubproblematik objektiv besteht und die EU-Richtlinie als geltendes Recht umzusetzen ist. Bei unzumutbar hohen Feinstaubimmissionen werden Eigentumsrechte unserer Mandanten verletzt, wie auch das Recht auf körperliche Unversehrtheit und Gesundheit. Befasst sich die Stadt Fürth mit dieser Problematik nicht und ermittelt insbesondere nicht die zu erwartenden Werte, so liegt ein Abwägungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Hinsichtlich der Lärmbelastung hat die Stadt Fürth die Einwendungen damit zurückgewiesen, dass der Vorhabensträger noch eine schallschutztechnische Prüfung zu erbringen hat. Die Reihenfolge irritiert sehr: Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob unzumutbare Lärmimmissionen für die Nachbarschaft zu erwarten sind oder nicht. Erst wenn dies sichergestellt ist, können die insofern erhobenen Einwendungen als unbegründet bewertet werden – nicht umgekehrt. Im Zusammenhang mit den vorbeschriebenen Feinstaubbelastungen, Lärm-, Abgas- und sonstigen Immissionen muss die Stadt prüfen, ob	Zur Immissionsbelastungen vgl. Abwägung unter 2.3.2 (Abwägung des Schreibens 15.02.05) Auch vor dem Hintergrund der weiter oben zitierten gutachterlichen Aussagen sind h. E. die in § 15 Abs. 1 BauNVO formulierten Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen erfüllt, so dass im konkreten Fall keineswegs von einer Unzulässigkeit ausgegangen werden kann.
---	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

das Vorhaben gegen § 15 Abs. 1 BauNVO verstößt, wonach bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen <u>können</u>, die in der Umgebung unzumutbar sind. Die Tischvorlage lässt erkennen, dass die Auswirkungen im vorbeschriebenen Sinne nicht – zumindest unvollständig – geprüft sind, so dass auch § 15 BauNVO noch nicht hinreichend geprüft sein kann. § 15 BauNVO vermittelt Nachbarschutz, so dass insofern die privaten Belange unserer Mandanten i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB tangiert sind. Auch insofern ist die Abwägung bislang unvollständig und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die aktuelle Begründung, wonach wegen der erheblichen Verkehrsbelastung im Plangebiet bislang Wohnnutzungen im EG und im 1. OG ausgeschlossen sind (S. 3 oben). Hinsichtlich des neu festgesetzten Kerngebiets würden aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO ausgenommen (S. 4 unten). Vermisst wird nach wie vor eine hinreichende Prüfung und Berücksichtigung von Planalternativen, die der Stadt Fürth vorgelegt worden sind: In der aktuellen Begründung wird eingeräumt, dass das Gebäude selbst „auf sein architektonisches Gestaltungsmerkmal des sensiblen Nachbarschafts- und Kulturforums Rechnung tragen soll“ (vgl. S. 3 unten). Die Bürgerinitiative hat Einwände vorgetragen, die in der Tischvorlage der Verwaltung vom 10.05.2005 überhaupt nicht erwähnt wurden. Auf S. 5 dieser Tischvorlage wird der 29.05.2005 als eine Art „Redaktionsschluss“ genannt, obgleich die Argumente der Bürgerinitiative bereits seit Wochen vorher bekannt gewesen waren. In städtebaulicher Hinsicht werden Einwendungen gegen die Gestaltung des Baukörpers erhoben:	Die Einwände der Bürgerinitiative werden gesondert behandelt. Die zeitlich späte Behandlung resultiert aus der Vielzahl der Verhandlungen und Beratungen mit Vertretern der Bürgerinitiative in unterschiedlichster Besetzung. Die Beratungen haben letztlich zu verschiedenen in städtebaulicher Hinsicht vorteilhaften Planänderungen geführt, sodass erst jetzt eine abschließende Bewertung möglich ist.. Zu a) Die angesprochene Mauer der Tiefgaragenrampen wird, wie oben beschrieben, zum Fußweg und Radweg hin begrünt. Die dort entstehende Dachfläche wird ebenfalls begrünt. Die Abmessung und Dimensionierung dieser angesprochenen Mauer ist erforderlich, da hier der Platzbedarf für die erforderliche Abfahrtsrampe ins 2.UG, sowie die notwendigen Fluchttreppenhäuser untergebracht werden müssen.
--	---

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

a) 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, nur um im Untergeschoss den Verkauf von Autoradios unterzubringen. Dafür könnten einige der Stellplätze entfallen. Innerhalb der Tiefgarage ist die Rampe zum 2. UG äußerst problematisch, weil sie zu Orientierungsschwierigkeiten bei den Auto fahrenden Kunden führen muss. Jeder Kunde wird zuerst im 1. OG eine Suchrunde drehen, um erst dann den Weg zum 2. OG zu suchen. Dabei begegnet er Fahrzeugen von Neuankömmlingen. b) 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. c) Der gesamte Baukörper könnte innerhalb des Grundstücks so gedreht werden, dass das rechteckige Gebäude nicht mehr parallel zu den Schlachthofgebäuden und der nicht mehr vorhanden alten Würzburger Straße steht, sondern der neu gebauten Kapellenstraße folgt. Durch diese Maßnahme würden ganz andere städtebauliche Räume geschaffen, die in erster Linie die Abriegelung des Kulturforums	Auf eine kundenfreundliche Orientierung wurde bei der Planung der Tiefgarage seitens des Vorhabenträgers größter Wert gelegt. Deshalb wurden die beiden Tiefgaragenebenen jeweils auf einer ebenen Fläche angeordnet, so dass sich der einfahrende Kunde durch die Großzügigkeit und Übersichtlichkeit der Garage 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. Zu b) Bei der Gebäudehöhe wurden die Höhen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 415 a zunächst als Maßstab angenommen; jedoch erfolgte nach weiteren Diskussionen eine Reduktion durch eine Orientierung an den vorhandenen Traufhöhen des Evenord-Gebäudes. Das Brechen der Aussenkante des Flachdaches wie im Vorschlag des Herrn Dr. Foerster vorgetragen, wurde ebenfalls intensiv geprüft, allerdings aus gestalterischer Sicht hinsichtlich der Gesamtkonzeption als absolut unbefriedigend angesehen und verworfen. Zu c) Die Drehung des Baukörpers wurde ebenfalls untersucht. Bei der Drehung des Baukörpers würde jedoch der Baukörper wesentlich näher an die zu erhaltenden Eichen heranrücken und hier die Problematik des 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, da dieser Einblick durch das sich jetzt dort befindliche Gebäude der Evenord-Bank beeinträchtigt ist. Ebenfalls entsteht durch diese Verschiebung eine wesentlich
---	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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 und besser erkannt. - Die Untergeschosse wenden sich von den Versorgungsleitungen in der alten Würzburger Straße ab; Spundwände können entfallen. - Die Untergeschosse wenden sich von den geschützten Bäumen ab und lassen deren Wurzeln vielmehr Freiraum als die im Investorentwurf geplante TG-Rampe. Auf die der Stadt vorliegende Alternativplanung der Bürgerinitiative, die diese Gedanken entwickelt hat, nehmen wir Bezug und fügen sie in Kopie als Anlage bei. Ferner übersenden wir in Kopie Planentwürfe, die diese Änderungen berücksichtigen und zwar Ansicht Alternative von Westen, mit direktem Blick auf Haupteingang Saturn Ansicht Kapellenstraße Grundrissplanung mit gedrehtem Gebäude. Es stellt sich die Frage, ob der Stadtrat den vollständigen Inhalt der Pläne der Tischvorlage tatsächlich vollumfänglich zur Kenntnis nehmen konnte bzw. hat: Denn der Technikaufbau des Gebäudes in den dem Stadtrat vorgelegten Planzeichnungen ist lediglich mit einer dünn gestrichelten Linie höchst unscheinbar dargestellt. Das Ganze wird überdeckt von einem sich optisch aufdrängenden Wolkenbild. Es entspricht allgemeiner Lebenserfahrung, dass bei einer solchen Darstellung derartig leicht gestrichelte Linien eher und leicht übersehen werden, als dass sie in	bessere und großzügigere Platzsituation im Eingangsbereich des Kulturforums, die durch eine Drehung des Baukörpers, wie vorgeschlagen, 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 dies zur Sicherung der Baugrube im Bereich der Versorgungsleitungen, Wasserhaltung, sowie der Nachbargrenzen erforderlich ist. Durch die Drehung des Baukörpers rücken die Untergeschosse, sowie die Obergeschosse wesentlich näher an die im Westen befindlichen Eichen heran. 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 Technikaufbauten waren auf allen Plänen entsprechend dargestellt. Die Dachaufbauten wurden in den Plänen gestrichelt dargestellt, da sich diese Gebäudeteile zurückversetzt gegenüber den Hauptfassaden befinden und somit für den Betrachter nicht, wie in einer orthogonalen Darstellung dies der Fall wäre, in dieser Dimension wahrnehmbar sind. Dies entspricht einer in der Präsentation durchaus üblichen Darstellung in Bauzeichnungen. Die gestrichelte Linie ist zusammen mit eingezeichneten Höhenkoten somit ein adäquater Hinweis auf das Vorhandensein eines untergeordneten Dachaufbaus. Überdies war, wie schon die Einwendungen belegen, dies auch für Nichtfachkundige erkennbar. Durch die Behandlung an dieser Stelle, wird der Stadtrat somit nochmals ausdrücklich auf das Technikgeschoss aufmerksam gemacht. - Der Entwurf der Bürgerinitiative Pro Kulturforum wurde vom Vorhabenträger eingehend geprüft und mit den Architekten und Vertretern der Bürgerinitiative am 05.11.04, 30.03.05 und 26.04.05 intensiv diskutiert und den Vertretern der Bürgerinitiative ausführlich die Bedürfnisse und Randbedingungen erläutert. Ebenfalls wurde zum besseren Verständnis der Abläufe eine Bau- und Ausbaubeschreibung seitens des Vorhabensträgers übergeben.
--	--

VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES V+E NR. XVIII

„Elektrofachmarkt Saturn-Media“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

	ihrer wahren und vollständigen Bedeutung erkannt werden. Ohnedies stellt sich die Frage, warum der Technikaufbau nur mit einer solchen gestrichelten Linie dargestellt wurde, weist er doch eine Höhe von 4 m (in Worten: vier Metern) bei einer Gebäudelänge von 38 m und einer Breite von 14 m auf! Mit einer seriösen Darstellung der Ansichten „Kapellenstraße“ und „Würzburger Straße“ hat dies nichts mehr zu tun. Aus diesem Grunde wird der Einwand erhoben, dass der Beschluss nicht korrekt zustande gekommen ist, weil nicht alle notwendigen Informationen in der erforderlichen Art und Weise vorgelegt worden waren.	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.
--	--	---