

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

## „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

5	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
	<p>Bürgerinitiative Pro Kulturforumm c/o Dr. Foerster (Schreiben vom 25.04.05)</p> <p>Sehr geehrter Herr Krauß,</p> <p>nach dem gemeinsamen Gespräch der Vertreter von Saturn sowie der Vertreter der Bürgerinitiative bei Herrn Stadtbaurat Krauß am 30.03.2005, auf der Basis der hiernach von Herrn Mendel an Herrn Architekt Wallraff gesandten Plänen und Beschreibungen vom 05.04.2005 und auf der Basis der darauf erfolgten Rücksprachen zwischen Herrn Mendel und Herrn Wallraff hat die Bürgerinitiative Ihren Entwurf überarbeitet, unter umfassender Berücksichtigung der von Saturn am 30.03.2005 vorgebrachten Bedenken und Zusatzforderungen im Bezug auf den Entwurf der Bürgerinitiative.</p> <p>Das heißt, dass nunmehr sämtliche Forderungen, die Saturn an seine Planung stellt, im Entwurf der Bürgerinitiative verwirklicht sind. Wir übergeben in der Anlage Planzeichnungen, die diese Tatsache beweisen. Wir übergeben in der Anlage darüber hinaus eine Auflistung, in der die Begründung für die nachfolgenden Anforderungen an das Gebäude zu finden ist.</p> <p>Auf dieser Grundlage fordert die Bürgerinitiative die Stadt auf, in einen von der Stadt für Saturn ja offensichtlich beabsichtigten Bebauungsplan folgende</p> <p style="text-align: center;">Festlegungen</p> <p>aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Nutzung als Elektrofachmarkt ist nur zulässig, wenn in dem oberirdischen Gebäude (über Geländehöhe 286,70 m NN) ausschließlich Verkaufsflächen und die dazu notwendigen Verkehrsflächen, sowie die nach Arbeitsstätten Richtlinien notwendigen natürlich belichteten Personal-, Büro- und Werkstattflächen untergebracht werden.</li><li>2. Die Fassaden der Verkaufsflächen dürfen nicht bunkerartig geschlossen = zubetoniert werden, wenn sie über dem Gelände liegen. Sie sind im Bereich der lichten Höhe zu mindestens 60% durch Fenster zu öffnen, andernfalls sind sie unter Geländeniveau zu verlegen.</li></ol>	<p><u>Abwägung:</u></p> <p>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.</p> <p>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 Vorhabenträgers in den genannten Punkten nicht zu vereinbaren.</p> <p>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.</p> <p>Die erforderlichen Geschosshöhen im Bereich der TG werden durch den Vorhabenträger mit zwingenden konstruktiven Anforderungen und logistischen Rahmenbedingungen im Bereich des Ladehofes begründet.</p> <p>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.</p> <p>Die Vorschläge und Diskussionsbeiträge der Bürgerinitiative haben insofern zwar zu mehreren deutlichen Änderungen der Planung sowohl hinsichtlich der funktionalen Zusammenhänge (z.B. Erschließung),</p>

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

## „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

<p>3. Die Verkaufsflächen dürfen 4.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Darin ist eine zweigeschossige Fläche für eine geforderte Sondernutzung eines Bäckerei-Cafes an der Würzburger Straße enthalten.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. Eine für den Neubau notwendige Trafostation muss in das Gebäude unterirdisch integriert werden.</p> <p>6. Als Geländeöhe = Erdgeschoss-Niveau wird die Höhe 286,70 m NN festgesetzt. Dies entspricht der Bodenhöhe der geschützten Bäume an der Kapellenstraße.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. Als Firsthöhe wird die Höhe von 297,50 m über NN = 11,00 m über NN verbindlich festgelegt.</p> <p>9. Der Unterschreitung des eigentlich notwendigen Abstands, der sich aus der Höhe des Neubaus von 8,50 m + der Höhe des Schlachthauses von 12,70 m = 21,00 m errechnet, auf nur 8,00 m im Bereich des historischen Schlachthauses wird nur zugestimmt, wenn der Abstand des Neubaus vom Gebäude Würzburger Str. 2 mindestens 21 m beträgt.</p> <p>Wir legen dem Oberbürgermeister, der Verwaltung und dem Stadtrat dringend ans Herz, mit vorstehenden Festlegungen dafür zu sorgen, dass nicht eine weitere dauerhafte Bausünde mit der Qualität des Hochhauses am Bahnhofplatz oder des Stadtparkhochhauses entsteht. Die Bürgerinitiative ist - unter schmerzhafter Zurückstellung ihrer dramatischen 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.</p>	<p>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.</p> <p>Die jeweiligen Anregungen und Entwürfe der Bürgerinitiative Pro Kulturforum wurde vom Vorhabenträger jeweils eingehend geprüft und mit den Architekten und Vertretern der Bürgerinitiative am 05.11.04, 30.03.05 und <u>26.04.05</u> 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.</p> <p>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..</p> <p>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.</p>
---	--

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

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

<p>Falls doch, sähe die Bürgerinitiative keinen anderen Weg mehr, als gegen das Projekt als Ganzes mit allen rechtlichen Mitteln vorzugehen.</p> <p>Erlauben Sie uns noch den Hinweis: 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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Für die Bürgerinitiative</p> <p>Schreiben vom 27.04.05</p> <p>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 evtl. 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. Anfang März wurde durch Presse und Fernsehen über die Alternativplanung berichtet. 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 folgende neue und teilweise überarbeitete <b>Pläne vom 05.04.2005:</b></p> <p>Lageplan M 1:500 Grundrisse aller 4 Ebenen mit Änderungen im EG, OG und 2.UG neu: Grundriss Dachaufsicht mit Dachaufbauten Querschnitt mit neu: Dachaufbau Ansicht Würzburger Str. mit neu: Dachaufbau Ansicht Kapellenstr. mit neu: Dachaufbau</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

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

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

neu: Ansicht Kulturforum  
neu: Ansicht Polizeidirektion

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

Die Bürgerinitiative hat diese Pläne genau studiert und gleichzeitig 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. Alternativen formulierten grundsätzlichen Stellungnahmen nicht wiederholt. Es wird nur auf die neuen Pläne von Saturn eingegangen und Änderungen in der Alternativ-Planung erläutert.

### Änderungen bei Saturn:

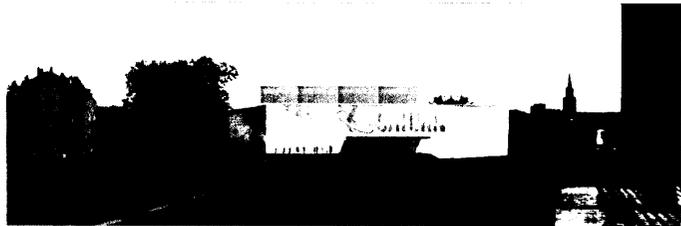
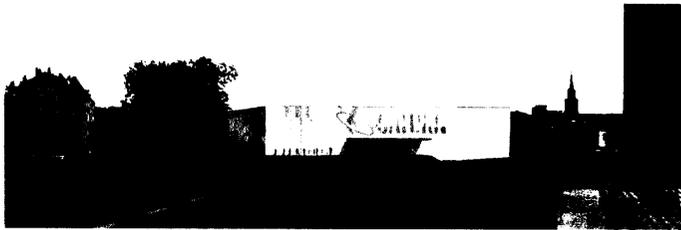
1. Im EG wurde durch Nutzungsverschiebungen die Verkaufsfläche von 2.517 m<sup>2</sup> auf 2.340 m<sup>2</sup> reduziert. Verlust: 177m<sup>2</sup>.
2. Im OG wurde durch Nutzungsverschiebungen und Hinzunahme einer Lagerfläche von 274 m<sup>2</sup> und einer Werkstatt von 112+8++5+5 = 130 m<sup>2</sup> die Verkaufsfläche von 2.649 m<sup>2</sup> auf 2.057 m<sup>2</sup> reduziert. Verlust: 592 m<sup>2</sup>.
3. Die Verkaufsfläche beträgt nun 2.340+2.057 m<sup>2</sup>= 4.397 m<sup>2</sup> statt vorher 5.166 m<sup>2</sup>.
4. Dies ist eine Reduzierung der eigentlichen Kernfläche des Gebäudes um 11,5 und müsste eigentlich zu einer entsprechenden Gesamtreduzierung des Bauvolumens und des Stellplatzbedarfs führen. Dies ist jedoch nicht der Fall, vielmehr kommt ein Lager und eine Werkstatt mit 404 m<sup>2</sup> hinzu, die beide eigentlich im OG nichts zu suchen haben sollten.
5. Die Büro- und Sozialräume benötigen im OG dieselbe Geschosshöhe von 5,20 m Höhe wie der Verkauf und sind deshalb im OG falsch untergebracht.

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

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

6. Im 2.UG wurde der Tiefgaragen-Bereich unter der Einfahrtsrampe tiefer gelegt und somit überhaupt erst ermöglicht.
7. Der bisher nur im Lageplan angedeutete Dachaufbau ist nun in seiner ganzen Brutalität sichtbar. Er ist 38 m lang und 10 m breit und überragt das ohnehin zu hohe Gebäude um volle 4 m. Seine Höhe von 302.15 m NN bedeutet, dass der Aufbau aus Richtung der Flutbrücke als 40 m langer Riegel in 15,50 m Höhe vor der Altstadt liegt.

ohne Dachaufbau



Ansicht Planung Saturn von Westen

### Änderungen beim Alternativ-Entwurf:

1. 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.



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

## „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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. Beispiele: Cinecittä Nürnberg, Garage der Deutschen Bahn Nbg.-Hbf., Mercado in Nbg.-Nord. 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.  $286,70 \text{ m} - 0,60 \text{ m Konstruktion} = 286,10 \text{ m} - 283,90 \text{ m} =$  Lichte Höhe 2,20 m. Punkt 2 ist möglich.

6. **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. 1,40 m Höhe : 12,50 m Länge = 11,2%. Zulässig sind 15%.  $12,50 \text{ m} \times 15 \% = 1,80 \text{ m Höhe}$ . 1,00 m Höhe : 12,50 m Länge = 8 %. Dieses Gefälle ist z.B. bei der Bahn für Gepäckwagen erlaubt.

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.

7. 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. Fassungsvermögen bei Gesamtfläche  $560 \text{ m}^2 \times 4,20 \text{ m Höhe} = 2.350 \text{ m}^3$ .

Bei Saturn: OG  $274 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ m Höhe} = 890 \text{ m}^3$ , 1.UG  $277 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ m Höhe} = 665 \text{ m}^3$ , 2.UG  $245 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m Höhe} = 735 \text{ m}^3$ . Insgesamt  $769 \text{ m}^3$  und  $2.290 \text{ m}^3$ .

8. Die **Sonderflächen** für Sozial- und Büroräume sowie die Werkstatt werden wie bei Saturn im OG untergebracht, jedoch in einem der Nutzung entsprechend

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

## „Elektrofachmarkt Saturn-Media“

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

niedrigerem Baukörper. Dadurch lassen sich auch die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten.

#### Volumenvergleich: (ohne Dachaufbau)

Saturn: 57.725 m<sup>3</sup> = 100 %

Oberirdisch: Baukörper 68 m x 49,50 m x 11,50 m Höhe = 38.710 m<sup>3</sup>  
Rampe 56 m x 7,00 m x 1,80 m Höhe = 705 m<sup>3</sup>  
39.415 m<sup>3</sup> = 100%

Unterirdisch: UG -1 68 m x 49,50 m x 1,70 m Höhe = 5.720 m<sup>3</sup>  
Rampe 56 m x 7,00 m x 5,25 m Höhe = 2.060 m<sup>3</sup>  
UG-2 68 m x 49,50 m x 3,50 m Höhe = 11.780 m<sup>3</sup>  
31 m x 11,50 m x 3,50 m Höhe = - 1.250 m<sup>3</sup>  
18.310 m<sup>3</sup> = 100%

Alternative: 51.130 m<sup>3</sup> = 89 %

Oberirdisch: Baukörper 55,50 m x 49,50 m x 9,70 m Höhe = 26.650 m<sup>3</sup>  
Flachbau 14 m x 37 m x 7,70 m Höhe = 3.990 m<sup>3</sup>  
30.640 m<sup>3</sup> = 78%

Unterirdisch: UG -1.1 60 m x 19 m x 2,80m Höhe= 3.200 m<sup>3</sup>  
UG -1.2 70 m x 19 m x 3,80 m Höhe= 5.050 m<sup>3</sup>  
Lager 63 m x 17 m x 4,80 m Höhe= 5.140 m<sup>3</sup>  
UG -2.1 71 m x 19 m x 2,80 m Höhe = 2.430 m<sup>3</sup>  
UG- 2.2 79 m x 19 m x 2,80m Höhe= 4.200 m<sup>3</sup>  
VF 14 m x 12 m x 2,80 m Höhe= 470 m<sup>3</sup>  
20.490 m<sup>3</sup> = 112%

Diese Aufstellung beweist, dass die Alternative keinesfalls zu Mehrkosten führen kann.