

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	19.04.2023	öffentlich - Kenntnisnahme

Bebauung im Bereich des ehemaligen Vapiano-Geländes: Vorstellung des Entwurfskonzepts „Neues Fürther Tor“, durch den Projekt-entwickler EcoLoft Gruppe AG

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: 1. Entwurf „Neues Fürther Tor“	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt das Konzept des Investors zur Kenntnis und stimmt einer Weiterbearbeitung auf dieser Grundlage zu.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 06.04.2022 wurden 4 Konzeptvarianten der Firma EcoLoftAG zu einer Neubebauung des Vapiano-Geländes vorgestellt. Die Varianten setzten sich vor allem mit der Höhenentwicklung der Baukörper auseinander.

Die Firma EcoLoft Gruppe AG als Bauträger und Projektentwickler hat zwischenzeitlich das Architekturbüro Hübsch und Harlé mit einer neuen Planung für das Bauvorhaben „Neues Fürther Tor“ auf dem Gelände des Vapiano Gebäudes beauftragt.

In der BWA Sitzung vom 06.04.2022 wurde zur planungsrechtlichen Situation folgendes festgehalten:

Die betroffenen Grundstücke liegen im Bereich des seit dem 18.12.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 373 „Kavierlein“. Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich entlang der Poppenreuther Straße allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest. Im östlichen Bereich ist die Errichtung einer Großgarage festgesetzt. Darüber hinaus sind Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse (IV+D) und die Dachform festgesetzt. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume und Festsetzungen für eine Stellplatzanlage.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist inzwischen vollständig bebaut. Entlang der Poppenreuther Straße wurden 5-6 geschossige zumeist wohngenutzte Gebäude errichtet. Im Bereich des Espanstraße befindet sich als Eckpunkt ein Wohngebäude mit 9 Geschossen.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wurde der gastronomische Betrieb Vapiano errichtet. In seiner Sitzung am 16.10.2013 hat der BWA den dafür erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Im Folgenden soll nun der Entwurf „Neues Fürther Tor“ des Projektentwicklers EcoLoft Gruppe AG vorgestellt werden.

Nachfolgend (kursiv) eine zusammenfassende (leicht gekürzte) Projektbeschreibung der Architekten:

[...]

Die Kubatur des Neubaus ergänzt die bestehende städtebauliche Figur und fügt sich mäandrierend an die Bebauung der Nachbarschaft an. Die Höhen berücksichtigen dabei die Bebauung in unmittelbarer Nähe.

Das Nutzungsgemenge sieht einen Nahversorger im Erdgeschoss und eine Kindertagesstätte mit großzügigem Außenbereich vor. In den oberen Geschossen werden Wohnungen geschaffen, welche zu einem großen Anteil einkommensorientiert gefördert werden.

In konstruktiven Gesprächen wurde auf die Belange der Nachbarschaft und der Stadtheimspflege eingegangen und das vorliegende [...] Ergebnis gefunden. Die Erschließung wird komplett über den bestehenden Knotenpunkt der Poppenreuther Straße organisiert. Der ruhende Verkehr wird nicht sichtbar in einem Parkdeck im Untergeschoss verortet. Eine PKW-Erschließung von der Straße Am Kavierlein wird ausgeschlossen.

Es entsteht eine autofreie Quartiersdurchquerung, die es Fußgängern und auch Radfahrern ermöglicht auf kurzem Wege von der Wohnbebauung zum beplanten Nahversorger im Erdgeschoss oder zu einem Spielplatz zu gelangen. Auf der Dachdecke oberhalb des Parkdecks wird es sowohl einen öffentlich zugängigen Spielplatz sowie Fahrradstellplätze geben. Identitätsstiftend entsteht ein reichhaltiges Angebot (z.B. Cafe, Innenhof, Spielplatz, Außenfläche KiiTa) für Bewohner und Nachbarn zur Stärkung eines urbanen Miteinanders.

Die Konzeption verfolgt einen nachhaltigen Ansatz. So soll die Fassade begrünt werden und bepflanzte Loggien, großzügige Dachgärten sowie Höfe für die Bewohner des Hauses entstehen, die sowohl zum Gärtnern, als auch zum Verweilen einladen. Der Mehrwert solcher Dachgärten lässt sich bereits in zahlreichen Beispielen in anderen Städten sehen. Die Idee ist, dass die Bewohner des Hauses den urbanen Garten gemeinsam nutzen. So bietet der geplante Dachgarten zusätzliche Grünflächen für das Gebiet.

[...]

Die geplante Bebauung ist in mehreren umfangreichen Abstimmungsgesprächen zwischen Vorhabenträger, Architekten, dem Baureferat, der Stadtheimspflege und den nördlichen Nachbarn erarbeitet worden. Der nun vorliegende Entwurf stellte sich in dieser Runde als Kompromiss der verschiedenen Interessen dar und wird als städtebaulich in dieser Form umsetzbar eingeschätzt. Seitens der Verwaltung wird begrüßt, dass die Beteiligten sehr konstruktiv an einer Lösung gearbeitet haben, die eine bauliche Gestaltung mit V, VI und im Kreuzungsbereich der Poppenreuther Straße VII Geschossen des für die Eingangssituation der Stadt Fürth wichtigen Ort ermöglicht. Die seitens des Vorhabenträgers beplanten sozialgeförderten Wohnungen, die ökologische Ausrichtung der Fassade samt Dachbegrünung und die Qualität der Außenanlagen werden begrüßt.

Die Verwaltung würde – sofern der BWA dem Vorhaben dem Konzept zustimmt - auf dieser Basis mit dem Vorhabenträger weiterarbeiten, so dass zeitnah die Bauantragsunterlagen eingereicht werden können. Die Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans werden in Aussicht gestellt.

Ziel seitens des Investors ist es weiterhin, das Gebäude an anderer Stelle wiederaufzubauen und in der bisherigen Form weiterhin zu nutzen. Die Stadt Fürth begrüßt diesen Schritt ausdrücklich.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> --	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
<input type="text"/>				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 30.03.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 19.04.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: einstimmig beschlossen Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15