BEGRÜNDUNG

**Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.XV
zur Realisierung eines Elektrofachmarktes im Bereich des rechtsverbindlichen
Bebauungsplan Nr. 415 a
Würzburger Straße / Kapellenstraße**

Vorhabenträger: Media Saturn Real Estate Development GmbH
Wankelstr.5
85046 Ingolstadt

Bearbeitung: Volker Mendel
Media Saturn Real Estate Development GmbH
Wankelstr.5
85046 Ingolstadt

Betreuung: Stefan Laskarides, Dipl.-Ing. (Arch.)
Stadtplanungsamt Fürth

Stadtplanungsamt Fürth

Schöner
Dipl.-Ing., Amtsleiter,

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

Bestandsbeschreibung

Lage des Plangebietes
Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung
Umgebung des Plangebietes
Verkehrsanbindung

Planungsrechtliche Situation

Raumordnung und Landesplanung
Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan
Bebauungsplan
Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlass und Ziele der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Umwelterheblichkeit – Umweltverträglichkeit

Umwelterhebliche Faktoren
Lärm/Luft
Boden/ Wasser
Eingriff/Ausgleich

Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Überbaubare Grundstücksflächen
Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Tiefgarage
Werbeanlagen
Abbrüche / Trafostation
Luftreinhaltung und Lärmschutz
Maßnahmen zum Schutz der Naturdenkmäler

Vorbemerkung

Bei dem Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der Planung des Vorhabensträgers Media Saturn Real Estate Development GmbH in der Fassung vom 08.11.05.

Bestandsbeschreibung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Fürther Altstadt. Es wird im Nordwesten von der Kapellenstraße und im Süden von der Würzburger Straße begrenzt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Polizeidirektion Flur Nr. 716/1 und im Osten an das Gelände des Kulturforums Flur 715/2, Gemarkung Fürth. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst somit die Grundstücke Flur Nr. 714, 715 sowie Teile der Flur Nr. 715/2 und Teile der Flur Nr. 716/2. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet verläuft in einem gleichmäßigen von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Gefälle mit ca. 1.50m Höhenunterschied. Auf dem Gelände des geplanten Elektrofachmarkts stehen 5 große Ahornbäume, die nicht erhalten werden können. Das Gelände ist unbefestigt und wird als wilder Parkplatz genutzt. Derzeit befinden sich noch das zweigeschossige, historische Gebäude der ehemaligen Evenordbank sowie eine alte, nicht mehr benötigte Trafostation auf dem Gelände. Beide Gebäude sollen abgebrochen werden. Eine in Betrieb stehende neue Trafostation wird im Rahmen des Vorhabens versetzt werden müssen.

Umgebung des Plangebietes

Im Südwesten befinden sich zwei als Naturdenkmale geschützte Eichen. Direkt angrenzend, südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Areal des Kulturforums Schlachthof. Der Planbereich wird südlich und westlich von einer heterogenen, größtenteils mehrgeschossigen Bebauung unterschiedlichster Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe umgeben. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich die Polizeidirektion.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die Würzburger- und die Kapellenstraße erschlossen. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch verschiedene Buslinien und die U-Bahn gewährleistet. Die Bushaltestelle sowie die Zugänge zur U-Bahnstation „Stadthalle“ befinden sich unmittelbar vor dem geplanten Vorhaben an der Würzburger Straße.

Planungsrechtliche Situation

Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Zur Gewährleistung werden im Vorfeld des Verfahrens eine landesplanerische Überprüfung der geplanten Art und Größe der Verkaufsflächen vorgenommen. Bei Erhaltung einer maximalen Größe von 4.600 m² zu VK ist gemäß Bescheid vom 15.09.04 von einer Verträglichkeit und Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorgaben und Anforderungen auszugehen.

Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der in Aussicht genommenen Festsetzung eines Kerngebiets ist ein Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der seit 19.01.1996 rechtskräftige 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 EG und im 1.Obergeschoss ausgeschlossen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit Schreiben vom 07.06.04 wurde von der Fa. Media Saturn Development GmbH der Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans gestellt .

Am 16.06.04 wurde durch den Bauausschusses und am 23.06.04 durch den Stadtrat die Einleitung beschlossen und die Verwaltung beauftragt mit dem Vorhabenträger das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen und den dazu gehörigen städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag auszuarbeiten.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des BauGB i. d. F. vom 01.01.1998 durchgeführt.

Gleichzeitig mit dem Einleitungsbeschluss wurde die Bekanntgabe der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Stadtzeitung vom 19.01.05 veröffentlicht. Diese fand im Zeitraum vom 24.01.- 17.02.05 statt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan überdeckt teilweise den östlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 415 a.

Im Unterschied zum Bebauungsplan 415a wird Bereich vor dem künftigen Elektrofachmarkt an der Würzburgerstraße baulich nicht genutzt und stattdessen als öffentliche Verkehrsfläche platzartig aufwendig gestaltet.

Anlass und Ziele der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlass der Aufstellung ist das Interesse der Fa. Media-Saturn auf dem baulich seit längerem nicht genutzten städtischen Grundstück des ehem. Schlachthofs einen Elektrofachmarkt zu errichten. Nachdem die im Bebauungsplan 415a getroffenen Festsetzungen nicht geeignet sind, den planungsrechtlichen und baulichen Rahmen zur Errichtung eines solchen Gebäudes zu bilden, ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig.

Wie auch im Bebauungsplan 415a ist es Ziel die Eingangssituation zur westlichen Innenstadt im Bereich des Eckgrundstücks zwischen Würzburgerstraße und Kapellenstraße zu verbessern.

Anders als im Bebauungsplan 415a soll nun mit Rücksicht auf den jüngst aufwendig sanierten und umgebauten Schlachthofs zum Kulturforum der Baukörper in der gleichen Gebäudeflucht liegen. Die somit entstehende Freifläche zur Würzburgerstraße hin wird als Vorbereich zum Haupteingang des Elektrofachmarkts platzartig gestaltet.

Das Gebäude selbst soll in Bezug auf seine architektonischen Gestaltungsmerkmale der sensiblen Nachbarschaft zum Kulturforum Rechnung tragen. Um die Funktionalität und Qualität des somit neu entstehenden Hofsituation zu gewährleisten, soll das Gebäude so weit wie technisch möglich vom Kulturforum abgerückt werden.

Die bereits im Bebauungsplan 415a festgesetzte Nutzung als Park- und Garagenhaus wird in 2 Untergeschossen als Tiefgarage unter dem geplanten Elektrofachmarkt umgesetzt. Die Tiefgarage soll sowohl für den Elektrofachmarkt als auch als öffentliches Parkhaus genutzt werden können. Hinsichtlich der Lärmproblematik und der Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses soll der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr über die Kapellenstraße abgewickelt werden.

Die Verkehrsführung wird zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses um eine Rechts- sowie Linksabbiegespur erweitert.

Umwelterheblichkeit – Umweltverträglichkeit

Auf Grund der Überleitungsbestimmungen in § 244 BauGB in der Fassung vom 27.08.97 wird auf die Erarbeitung eines gesonderten Umweltberichtes verzichtet.

Umwelterhebliche Faktoren

Lärm/Luft

Das Plangebiet wird über die Kapellenstraße (Bundesstraße 8) und die Würzburger Straße verkehrlich erschlossen. Eine tägliche Umschlagrate von ca. 10 Kfz / Stellplatz kann als Erfahrungswert für einen Elektrofachmarkt angenommen werden. Neben dem Anlieferungsverkehr durch LKW setzt sich dieser größtenteils aus PKW zusammen. Schon im Bebauungsplan 415a wurde die erhebliche Verkehrsbelastung festgestellt. Hierbei war der Ausbau der Kapellen-/ Würzburgerstr. bereits berücksichtigt worden. Bei einem Verkehrsaufkommen von heute ca. 40.000 Pkw/Tag auf der Kapellenstraße und Würzburgerstraße lassen die, zumindest rechnerisch angenommenen 2000 Pkw /Tag hinsichtlich der Lärmbelastung eine unwesentliche Erhöhung erwarten, die allerdings aufgrund der Vorbelastung als gerade noch vertretbar eingeschätzt wird.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die lufthygienische Situation ist insbesondere durch die Errichtung der ampelgesteuerten Ein- und Ausfahrten eher mit einer Verschlechterung zu rechnen.

Durch die bauliche Nutzung des Elektrofachmarktes selbst, sind als Emission Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen nicht zu erwarten.

Sonstige Emissionen (z.B. Abwärme, ionisierende Strahlung, Licht o.ä.) sind darüber hinaus zum gegenwärtigen Planungsstand nicht bekannt.

Aufgrund von Anregungen in der z. T. parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung werden verschiedene Gutachten bzw. weitere Untersuchungen vom Baureferat und vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben, um verschiedene mögliche Auswirkungen der Vorhaben zu betrachten:

Dies waren im Einzelnen:

Verkehrstechnische Simulation am Knotenpunkt Würzburger Str./ Kapellenstr. Zur Ansiedlung eines Saturn Verbrauchermarktes (Fa. Siemens)

Mit der Untersuchung wurde deutlich, dass Staubbildungen in den Spitzenzeiten durch die zusätzlichen Ampelanlagen auftreten werden, die umgebenden Straßen- und Kreuzungsbauwerke aber durchaus in der Lage seien, die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen (vgl. Anlage Nr. 1 u. 2).

Schallimmissionsprognose und Nachweis des Schallimmissionsschutzes (BIG Messinger+Schwarz)

Das nunmehr vorliegende Gutachten bestätigt die bisherige Annahme, dass den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden schützenswerten Nutzungen unter Beachtung und Einhaltung vom 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 (vgl. Anlage Nr. 3)

Luftschadstoffgutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer)

Die Untersuchung zeigt, dass es aufgrund des Vorhabens unter Würdigung der vorhandenen erheblichen Vorbelastung der Bereich durch die Hintergrundbelastung und bestehenden Verkehrstrassen nur zu marginalen Erhöhungen der einschlägigen Untersuchungsparameter kommt und auch hier einzelne positive Aspekte für Teilbereiche des Planungsgebietes zu erwarten sind. Dies liegt bezüglich der Feinstaubproblematik insbesondere daran, dass Emissionen aus der offenen staubigen Parkierungsfläche durch eine Überbauung reduziert werden können. (vgl. Anlage Nr. 4).

Boden/ Wasser

Verglichen mit dem im Bebauungsplan 415a festgesetzten überbaubaren Grundfläche stellen die geplanten Festsetzungen keine wesentliche Erhöhung dar.

Nachdem mit dem Bau des Elektrofachmarkts die gesamte Grundstücksfläche vollständig versiegelt wird, ist die natürliche Versickerung bzw. die Aufrechterhaltung des natürlichen Bodenhaushalts nicht mehr gewährleistet.

Darüber hinaus wird sich somit der Abflussbeiwert im vorhandenen Mischwasserkanal durch Niederschlagswasser erhöhen.

Zur Vermeidung der übermäßigen Belastung des Niederschlagswassers sollen die anfallenden Wassermengen über eine gesonderte Ableitung in die Rednitz eingeleitet werden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind aufgrund einzelner festgestellter Altablagerungen punktuelle Bodenbelastungen nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Aushubarbeiten für die Tiefgarage wird eine Begutachtung und Beprobung des Aushubmaterials erforderlich. Eine diesbezügliche Anforderung wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren konkretisiert.

Eingriff/Ausgleich

Auswirkungen hinsichtlich der Eingriffs / Ausgleichsregelung fallen nur in begrenztem Umfang an, da bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 415a eine nahezu komplette Überbauung (Versiegelung) erreichbar gewesen wäre.

Allerdings entfällt die an der Kapellenstraße festgesetzte Baumreihe sowie Teile der Baumreihe, die entlang der Grundstücksgrenze zum Kulturform zur Pflanzung vorgesehen war. Ebenfalls entfällt die im Bebauungsplan 415a zur Erhaltung vorgesehene Ahornbaumgruppe. Der Verlust wird durch Neupflanzungen auf dem platzartig gestalteten Vorfeld des Saturngebäudes ausgeglichen.

Einer Entfernung der bestehenden Ahornbaumgruppe wird nach Stellungnahme der Fachdienststelle (OA/U) durch im Baugenehmigungsverfahren festzulegende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen zugestimmt.

Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, der im Umfeld bereits vorhanden Nutzungen sowie der vorgesehenen Nutzung „Großflächiger Einzelhandel“ wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung werden Wohnungen von den nach §7(2) Nr.7 und (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse bzw. Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe des Gebäudes wird aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation auf max. 9,70 m festgelegt. Lediglich für den im Kreuzungsbereich geplanten Werbepylon soll eine Höhe von 17,50 m zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche darf nach Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung 4600m² nicht übersteigen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Flächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Oberirdische Stellplätze sind unzulässig. Die notwendigen Stellplätze werden in 2 Untergeschossen als Tiefgarage unter dem geplanten Elektrofachmarkt untergebracht.

Tiefgarage

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sollen die Teile der Wände und Dächer, die nach außen hin sichtbar sind, dauerhaft begrünt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen aufgrund der sensiblen Nachbarschaft zum Kulturforum nur in reduzierter Form zugelassen werden. Dies trägt auch der Funktion der Stadteingangssituation des gesamten Umfelds Rechnung.

Ein Werbepylon wie planlich dargestellt wird auf einer gesonderten Fläche zugelassen.

Abbrüche / Trafostation

Aufgrund der vorgesehenen Gebäudeplanung ist der Erhalt der bestehenden Gebäude der ehem. Evenordbank und des alten nicht mehr genutzten Trafohäuschens nicht möglich.

Für die bestehende Trafostation im Bereich des Baugebietes wurde ein Ersatzstandort Ecke Kapellenstraße/Würzburger Straße festgesetzt.

Luftreinhaltung und Lärmschutz

Die Festsetzungen zur Luftreinhaltung und des Lärmschutzes sind in Punkt 5 „Umwelterheblichkeit/Umweltverträglichkeit“ behandelt.

Maßnahmen zum Schutz der Naturdenkmäler

Zum Schutz der Naturdenkmäler sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt, die den Schutz der Bäume vor, während und nach den Baumaßnahmen sichern sollen.