

# **BEGRÜNDUNG**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 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.  
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 (Fassung vom 29.03.2006) mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage der Planung des Vorhabensträgers Media Saturn Real Estate Development GmbH (Fassung vom 15. bzw. 20.03.2006).

## **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 im Planblatt „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ 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. Während das neue Konzept den Erhalt des ehem. Evenordgebäudes vorsieht, soll die Trafostation 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 befinden sich das Areal des Kulturforums Schlachthof sowie das dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude der ehemaligen Evenordbank. Der Planbereich wird südlich und westlich von einer heterogenen, größtenteils mehrgeschossigen Bebauung unterschiedlichster Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe umgeben. An der nördlichen 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 m<sup>2</sup> 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, eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ( §8 (2) BauGB ) ist gegeben.

### **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. Dieser Bebauungsplan wird in Teilen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert bzw. außer Kraft gesetzt.

### **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 Bauausschuss und am 23.06.04 durch den Stadtrat die Einleitung des Verfahrens 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 der Bereich vor dem künftigen Elektrofachmarkt an der Würzburger Straße baulich nur insofern genutzt, als dass die platzartig gestaltete öffentliche Verkehrsfläche durch ein auskragendes und auf Säulen abgestütztes Vordach überbaut wird. Ferner soll ein Werbepylon auf dem Vorplatz errichtet werden.

## **Anlass und Ziele der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Anlass der Aufstellung ist das Interesse der Fa. Media-Saturn auf dem seit längerem baulich 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 Erschließungsplans 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.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan 415a soll der neu entstehende Baukörper in der gleichen Gebäudeflucht liegen wie das jüngst aufwendig sanierte und umgebaute „Kulturforum Schlachthof“. Die somit entstehende Freifläche zur Würzburger Straße hin soll als Vorbereich zum Haupteingang des Elektrofachmarkts platzartig gestaltet werden. Das Gebäude selbst soll in Bezug auf seine architektonischen Gestaltungsmerkmale der sensiblen Nachbarschaft zum Kulturforum sowie dem Gebäude der ehemaligen Evenordbank Rechnung tragen. Die neu entstehende Hofsituation ermöglicht (zumindest langfristig) u. U. Aktivitäten, die im engem Zusammenhang sowohl mit dem Kulturforum Schlachthof, als auch mit dem Saturn-Haus stehen könnte (Freiluft-Shows, visuelle Freiluftdarbietungen, Theater, Kino etc.).

Unter dem geplanten Elektrofachmarkt ist eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen. Diese soll sowohl für den Elektrofachmarkt, als auch als öffentliches Parkhaus genutzt werden können. Aus Immissionsschutzgründen und zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses wird der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Park- und Garagenhaus sowie der Lieferverkehr ausschließlich über die Kapellenstraße abgewickelt werden.

Um die Einfahrt zu optimieren wird die Kapellenstraße um eine Rechts- sowie Linksabbiegespur erweitert.

## **Umwelterheblichkeit – Umweltverträglichkeit**

### **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-/ Würzburger Str. bereits berücksichtigt worden. Bei einem Verkehrsaufkommen von heute ca. 40.000 Pkw/Tag auf der Kapellenstraße und Würzburgerstraße lassen die angenommenen 2000 Pkw /Tag, hinsichtlich der Lärmbelastung eine rechnerisch vernachlässigbare Erhöhung erwarten. Durch die Nutzung des Elektrofachmarktes selbst, sind keine Emissionen, wie Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten. Sonstige Emissionen (z.B. Abwärme, ionisierende Strahlung, Licht o.ä.) sind nicht bekannt.

Folgende Gutachten bzw. weitere Untersuchungen wurden vom Baureferat und vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben, um verschiedene mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Vorhaben beurteilen zu können:

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

Mit dieser Untersuchung wurde deutlich, dass durch die zusätzlich benötigten Ampelanlagen zwar Staubildungen in den Spitzenzeiten auftreten werden, die umgebenden Straßen und Kreuzungen aber durchaus in der Lage seien, die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Durch evtl. Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Signalsteuerung der Ampelanlagen sollen weitere positive Aspekte erreicht werden.

#### Verkehrsgutachten Büro Obermaier

Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XVII „Thermalbad“ rechtskräftig ist, wurde nunmehr ein ergänzendes Verkehrsgutachten erforderlich, welches insbesondere die Auswirkungen des künftigen Verkehrs zum und vom Thermalbad im Zusammenhang mit „Saturn“ und die verschiedenen Verteilungsfunktionen der Billiganlage berücksichtigt, simuliert und ggf. optimiert. Dieses Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Das beauftragte Gutachten wird zur Sitzung des Stadtrates am 05.04.06 noch nicht vorliegen; es ist beabsichtigt, das spätestens zur erneuten öffentlichen Auslegung vorliegende Gutachten als Anlage zur Begründung mit auszulegen.

Nach ersten Einschätzungen geht das Ingenieurbüro, vorbehaltlich möglicher Optimierungsmaßnahmen der Signalsteuerungen in den Bereichen Würzburger Straße, Kapellenstraße und Billiganlage von einem positiven Ergebnis aus.

#### Schallimmissionsprognose und Nachweis des Schallimmissionsschutzes (BIG Messinger+Schwarz)

Das Gutachten bestätigt die bisherige Annahme, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der umgebenden schützenswerten Nutzungen - unter Beachtung und Einhaltung der 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. Aufgrund der veränderten Planung, wurde eine Überarbeitung des Gutachtens notwendig.

### Luftschadstoffgutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer)

Die Untersuchung zeigt, dass es aufgrund des Vorhabens - unter Würdigung der erheblichen Vorbelastung des Bereichs - nur zu marginalen Erhöhungen der einschlägigen Untersuchungsparameter kommt. Für Teilbereiche des Planungsgebiets sind bezüglich der Feinstaubproblematik auch positive Aspekte zu erwarten. So können die Emissionen aus der derzeit noch unbefestigten und daher feinstaub erzeugenden Parkierungsfläche durch eine Überbauung reduziert werden.

Die genannten Gutachten werden als Anlage zu dieser Begründung mit öffentlich ausgelegt.

### **Boden/ Wasser**

In Relation zu den im Bebauungsplan 415a festgesetzten Nutzungen ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine wesentliche Veränderungen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Versiegelung des Bodens hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, wie auch auf die sonstigen natürlichen Bodenfunktionen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist zu erwarten, dass sich der Abflussbeiwert im vorhandenen Mischwasserkanal durch das Niederschlagswasser deutlich erhöhen wird. Zur Vermeidung oder Verringerung der stärkeren Belastung soll die Dachentwässerung des Saturngebäudes 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. Diesbezügliche Anforderungen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren konkretisiert.

### **Eingriff/Ausgleich**

Auch hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in bestehende Vegetationsstrukturen sind wesentliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 415a nicht zu erwarten. Lediglich die bestehende, im rechtskräftigen Bebauungsplan 415a als zu erhaltend festgesetzte Ahornbaumgruppe kann aufgrund der vorgesehenen Größe des künftigen Baukörpers nicht erhalten werden. Der Verlust wird durch Neupflanzungen auf dem platzartig gestalteten Vorfeld des Neubaukomplexes ausgeglichen.

Nach Stellungnahme der Fachdienststelle (OA/U) wird den vorgesehenen Maßnahmen unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die vorgesehenen Pflanzungen im Planbereich tatsächlich realisiert werden und ggf. weitere ergänzende Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen, deren Höhe und Umfang im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden soll, erfolgen.

Die vier kleinen Bäume im Vorfeld der Evenordgebäudes sind im Rahmen der Umbaumaßnahmen ebenfalls zu entfernen oder, falls möglich zu verpflanzen.

## **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.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. die im V+E - Plan eingetragenen Gebäudehöhen und überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die Traufhöhen des Gebäudes werden aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation abgestuft. Im vorderen Bereich wird die Gebäudehöhe mit Ausnahmen des ca. 10,70m hohen Vordachs, auf max. 9,70 m festgelegt. Im hinteren Bereich beträgt die Gebäudehöhe 13,20m.

Lediglich für den im Vorfeld des Gebäudes geplanten Werbepylon soll eine Höhe von 17,50 m zugelassen werden.

Die Verkaufsfläche darf nach Ergebnis der landesplanerischen Überprüfung 4600m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

### **Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare Flächen sind entsprechend den Festsetzungen zu gestalten, zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

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

### **Tiefgarage**

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sollen Teile der Außenwände sowie das Dach der Tiefgaragenabfahrt 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 Umfeldes Rechnung.

Ein Werbepylon, wie in den Ansichten dargestellt, wird auf einer gesonderten Fläche zugelassen.

### **Abbrüche / Trafostation**

Aufgrund der vorgesehenen Gebäudeplanung ist der Erhalt 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.