

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	06.04.2022	öffentlich - Vorberatung
Baukunstbeirat	12.05.2022	öffentlich - Vorberatung

Bebauungsentwicklung im Bereich des ehemaligen Vapiano-Geländes: Vorstellung der Verfahrensabsichten sowie von Grundkonzepten zur Bebauung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: 1. Bebauungsplan Nr. 373 vom 18.12.1987 2. Grundkonzepte	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksausschuss hält grundsätzlich eine Geschossigkeit von (in der Sitzung zu bestimmen) bis maximal (in der Sitzung zu bestimmen) für denkbar und verweist das Vorhaben zur weiteren Beratung in den Baukunstbeirat.
2. Der Bauausschuss erhält die Beratungsergebnisse nach der Behandlung des Baukunstbeirates nochmals als Vorlage.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Der entsprechende Projektentwickler ist an das Baureferat herangetreten mit dem Wunsch für den Bereich um das ehemalige Vapiano, das wegen der Insolvenz der Firma seit einiger Zeit leer steht, ein Bebauungskonzept zu entwickeln.

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 sollen unterschiedliche Grundkonzepte des Projektentwicklers vorgestellt werden. Die Konzepte sollen besonders die Aspekte der möglichen Geschossigkeit und der städtebaulichen Struktur darstellen. Außerdem werden die geplanten Nutzungen und das beabsichtigte Vorgehen hinsichtlich der planerischen Umsetzung von Seiten des Projektentwicklers erläutert. Der Projektentwickler möchte mit der Vorstellung der Grundkonzepte die Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der möglichen Geschossigkeit seitens der städtischen Gremien für die weiteren beabsichtigten Planungsschritte klären.

Geplante Verfahrensschritte

Zur Erreichung einer hohen städtebaulichen Qualität plant der Projektentwickler zunächst die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit vier bis sieben ausgewählten Architekturbüros.

Für den Ideenwettbewerb sollen im Vorfeld in Abstimmung mit der Verwaltung und den städtischen Gremien die Planungsvorgaben erarbeitet werden. Diese Vorgaben erfassen neben den genannten Planungszielen zu Nutzungen und Geschossigkeit die Schaffung von attraktiven Grünflächen und den Umgang mit der Schallsituation aufgrund der Lage an der Poppenreuther Straße und der Bundesautobahn A73.

Auslober des Ideenwettbewerbs wird der Projektentwickler sein. Im Preisgericht sollen auch ein Vertreter des Baureferats der Stadt Fürth sowie ein Mitglied des Baukunstbeirates vertreten sein.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses zu schaffen, ist im nächsten Schritt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Durchführungsvertrag erforderlich.

Der Projektentwickler erklärt sich bereit, dieses Verfahren durchzuführen, eine Begleitung erfolgt durch die Stadtverwaltung.

Nachfolgend (kursiv) eine zusammenfassende Projektbeschreibung:

Geplante Nutzungen

Auf den neu entstehenden Entwicklungsflächen soll in Verbindung mit den angrenzenden vorhandenen Wohngebäuden eine hochwertige Bau- und Nutzungsstruktur entwickelt werden.

Es wird vorgeschlagen, das Gebiet als urbanes Gebiet nezugestalten. Dies soll die rechtliche Möglichkeit einer weitgehend freien Nutzungsmischung schaffen und ist bezüglich der schallschutzrechtlichen Situation von Vorteil.

Anm. der Verwaltung: Die Immissionsrichtwerte für ein „urbanes Gebiet“ sind deutlich höher als für ein „Allgemeines Wohngebiet“ oder ein „Mischgebiet“. Bauen in lärmbelasteten, innerstädtischen Bereichen soll nach dem Willen des Gesetzgebers dadurch erleichtert werden.

Im Schwerpunkt ist eine Wohnnutzung angestrebt, die zu 20% aus gefördertem Wohnungsbau bestehen soll. Ferner ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Im Erdgeschoss zur Poppenreuther Straße sind hauptsächlich Nutzungen vorgesehen, die sich auch der Öffentlichkeit öffnen. Hier könnten gastronomische Konzepte angedacht werden.

Vorstellung der Grundkonzepte

Die Konzepte sollen die Möglichkeit zur Festlegung eines Rahmens für den Ideenwettbewerb geben. Die äußere Gestaltung der Konzepte soll besonders die Möglichkeit zum Ablesen der Geschossigkeit bieten.

Bei allen Konzepten wird die westlich vom Plangebiet vorhandene städtebauliche Struktur in Form einer Blockrandbebauung aufgenommen und die Straßenflucht fortgesetzt. Zur Kreuzung hin soll ein Hochpunkt gesetzt werden als Marker am Beginn einer wichtigen Zufahrtstraße in die Stadt Fürth, hier erhöht sich die Geschossigkeit bis in den Hochhausbereich. Damit wird der städtebauliche Knotenpunkt bereits von der Autobahn aus wahrnehmbar. Sowohl bezüglich der Höhe als auch horizontalen Ausdehnung und Fassadengestaltung sind mehrere Möglichkeiten vorstellbar.

Zum Süden öffnet sich die Bebauung und lässt einen größeren Abstand zur rückwärtigen Straße. Damit wird zum einen auch hier die Flucht der westlichen Gebäude aufgenommen, zum anderen sind unterirdische Leitungen von Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich soll mit Grünanlagen gestaltet werden und schafft so einen Übergang zu der südlichen Bebauung. Im Osten ist ebenfalls ein Teil des Grundstückes von Bebauung freizuhalten, dieser wird als Parkplatzfläche genutzt.

In den verschiedenen Konzepten hat der Projektentwickler mögliche Anordnungen der Baumassen dargestellt. Die eigentliche Ausgestaltung bleibt dem Ideenwettbewerb überlassen. Die Konzepte sollen ermöglichen einen ersten Eindruck unterschiedlicher Baumassen zu bekommen.

Konzept I - Grundkonzept: (5, 6 und 17 Geschosse)

Die Blockrandbebauung nimmt größtenteils die Geschossigkeit der westlichen Bebauung mit sechs Geschossen auf, wobei das oberste Geschoss als zurückgesetzte Penthouse-Ebene konzipiert ist. Der Schenkel Richtung Süden verzichtet auf das Penthousegeschoss. In diesem Konzept weist der Hochpunkt mit ca. 53m Höhe die größte Geschossigkeit auf und ist mit der Längsseite entlang der Autobahn ausgerichtet.

Konzept II – Integrierter Quadratturm: (6, 8 und 14 Geschosse)

Gegenüber dem Grundkonzept I ist die Gebäudetiefe der östlichen Bebauung vergrößert und der Hochpunkt erhält eine quadratische Grundform. Die Bebauung zur Poppenreuther Straße nimmt in der Geschossigkeit die Höhe des schräg gegenüberliegenden Bestandes auf. Der Hochpunkt dagegen weist eine geringere Geschossigkeit auf.

Konzept III – Strukturierte Turmfassade: (6 und 16 Geschosse)

Die Blockrandbebauung weist durchgängig sechs Geschosse auf. Auf den südlichen Schenkel wird verzichtet, sodass sich die Bebauung Richtung der Straße am Klavierlein in U-Form öffnet. Der Hochpunkt ist gegenüber dem Grundkonzept I gedreht und soll beispielhaft darstellen, dass mittels Fassadengestaltung ein zusätzlicher Kontrapunkt und besonderes Augenmerk geschaffen werden kann.

Konzept IV – niedriger Hochpunkt (6, 8 und 13 Geschosse)

Der Entwurf zeigt eine Abwandlung des Grundkonzeptes mit einem niedrigeren Hochpunkt. Dieser weist mit dreizehn Geschossen die niedrigste Höhe unter den vorgestellten Varianten auf. Die beiderseitigen Schenkel sind erhöht auf acht Geschosse, sodass der Unterschied zum Turmgebäude weniger auffällig ist.

Konzept V – Blockrandbebauung (6 und 9 Geschosse)

Hier wird - im Gegensatz zu den vorhergehenden Varianten - in der Höhenentwicklung lediglich die bestehende Bebauung entlang der Poppenreuther Straße fortgeführt ohne einen markanten Punkt zu setzen. Die Gebäude sind mit sechs Ebenen dargestellt und schließen in der Nordost-ecke mit neun Ebenen ab. Eine entsprechende Ausbildung ist an der Kreuzung Poppenreuther Straße mit der Espanstraße vorhanden.

Der Bauausschuss hält als Rahmenbedingung für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb eine Bebauung mit einer Geschossigkeit von X bis Y Geschossen grundsätzlich für denkbar.

Zur weiteren Beratung wird das geplante Vorhaben an den Baukunstbeirat verwiesen.

Nach abschließender Beratung im Baukunstbeirat soll das Ergebnis nochmals im Bauausschuss vorgestellt werden.

Der Bauausschuss stimmt dem weiteren Austausch über die Entwicklung des Bereichs auf Basis der vom Projektentwickler vorgestellten Verfahrensschritte grundsätzlich zu.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
		☐ nein	☐ ja
		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
☐ Ja, siehe Anlage	☐ Nein

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 24.03.2022

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 06.04.2022
Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: